



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-9-2015

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, SAADJÄRVE KÜLA

SIIA JA LESTA MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud

Helen Hirv

Ago Siiner

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2016-2017

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. Ülesande koostamise alus.....	4
2. Detailplaneeringu koostaja	4
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	4
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	5
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	7
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	11
5.4. Krundi ehitusõigus.....	11
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	11
5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	12
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	13
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	14
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	16
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	16
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	18
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	19
5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	20
5.14. Servituutide vajaduse määramine	20
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	20
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	20
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	20
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	21
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	22
JOONISED.....	24
1. Situatsiooniskeem	24
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	25
3. Olemasolev olukord.....	26
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	27
5. Illustratiivsed vaated.....	28
LISAD:	
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	
3. Detailplaneeringu algatamisest teavitamine	
4. Väljavõte ajalehest Postimees	
5. Keskkonnaameti kiri JT 6-5/15/4678-2	
6. Maanteeameti tehnilised lähteseisukohad	

7. Siia ja Lesta maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju eelhindang
8. Eskiislahendust tutvustava arutelu osavõtjate nimekiri ja protokoll

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Helen Hirv, algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 23.01.2014. a.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavolikogu 25.02.2015.a. otsus nr 12 Saadjärve külas asuvate Siia ja Lesta maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Siia ja Lesta maaüksuste liitmine üheks elamumaa sihtotstarbega maaüksuseks ja elamumaa krundile ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala pindala on u 2,1 ha.

Planeeritav tegevus on vastuolus kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Siia** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79402:001:0089);
- omanik- Helen Hirv;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 10503 m².
- nimi- **Lesta** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79402:001:0088);
- omanik- Helen Hirv;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 10582 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

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

- Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskiri;
- Vooremaa maastikukaitseala kaitsekorralduskava 2012-2021.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud OÜ GPP (litsents nr 627 MA) poolt, 08. oktoober 2013. a., töö nr GM12-01102013. Koordinaadid L-Est' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Saadjärve külas ca 18 km kaugusel Tartu linna piirist. Planeeritav ala paikneb Vooremaa maastikukaitsealal (KLO1000294) ja Natura 2000 võrgustiku Vooremaa linnualal (RAH0000069). Planeeringualast ca 350 meetri kaugusel asub Saadjärv.

Juurdepääs planeeritavale alale on kahesuunaliselt kruusakattega Ulme teelt, mis viib kahesuunalisele asfaltkattega riigiteele nr 14223 Mullavere-Saadjärve. Planeeringualast ca 180 m kaugusel asub Kalmumäe bussipeatus.



Foto 1. Panoraamvaade planeeringualale ja selle lähiümbrusele Ulme teelt



Foto 2. Panoraamvaade planeeringuala kirdeosale ja selle lähiümbrusele Ulme teelt



Foto 3. Panoraamvaade planeeringuala loodeosale ja selle lähiümbrusele Ulme teelt



Foto 4. Panoraamvaade Ulme teelt planeeringualast põhja suunas



Foto 5. Panoraamvaade Mullavere-Saadjärve teelt planeeringualale ja selle lähiümbrusele



Foto 6. Panoraamvaade planeeringuala lõunaosast Saadjärve suunas

Lähim kauplus, kool ja lasteaed jäävad Lähte alevikku, planeeritavast alast ca 5,9 km kaugusele. Lähte alevikus asuvad ka perearst, apteek ja kohvik. Lisaks asuvad Lähte alevikus raamatukogu, juuksur, hambaarst ja bensiinijaam.

Planeeringuala lähiümbruses paikneval hoonestusel on rida- ja ahelküladele omased tunnused. Mullavere-Saadjärve tee ääres paiknevad elamute õuealad suhteliselt tihedalt tee ääres ühe reana (ridaküla). Soitsjärve ja Mullavere-Saadjärve tee vahelisel alal paiknevad elamute õuealad oluliselt hajusamalt külateest kaugemal ja õuealade vahele jäävad suuremad heina- ja põllumaad (ahelküla). Tüüpilistele rida- ja ahelküladele iseloomulikult on lähialal paiknevad maaüksused pika ristkülikukujulise kujuga. Kõik õuealad paiknevad ühendusteede ääres või vahetus läheduses. Õuealadel on tavaliselt vähemalt kolm ja rohkem taluhoonet, mis paiknevad tihedalt ümber siseõue. Hooneid ümbritseb suurem õueala, mis on kindlapiirilisel eraldatud põllu- ja heinamaadest nt puuderivi vms abil. Hoonetel on viil- ja kelpkatused.

Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt laudist. Samuti on välisfassaadide viimistluses kasutatud silikaattelist, krohvi ja maakivi, mida kõiki on tavajuhul kasutatud laudisega kombineeritult. Katused on valdavalt kaetud eterniidi, katusekivi või plekiga (kas värvitud kiviprofiil- või värvitud valtsplekk).

Planeeringualast ida ja kagu suunas asuvad hoonestamata elamumaa sihtotstarbega maaüksused ning kagu suunas veidi kaugemal olemasoleva hoonestusega elamumaa maaüksused. Planeeringualast lõunas asub transpordimaa ning kagus ja loodes hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Ülejäänud planeeringuala ümbritsevad maaüksused on valdavalt talukompleksidega maatulundusmaad. Planeeringualast ida ja põhja suunda jäävad metsamassiivid.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Elamumaa maaüksused jäävad vahemikku 4217-13077 m². Ümbritsevate maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuste suurused on vahemikus 2,0-21,0 ha.

Antud planeeringulahenduses on arvestatud alaga piirnevate olemasolevate kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Lisaks on hoonete planeerimisel arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on 2,1 ha. Siia ja Lesta maaüksuste olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%.

Planeeringualal puudub olemasolev hoonestus. Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs kahesuunaliselt kruusakattega Ulme teelt, mis viib kahesuunalisele asfaltkattega riigiteele nr 14223 Mullavere-Saadjärve. Planeeringuala jääb riigitee nr 14223 Mullavere-Saadjärve kaitsevööndisse, mis on 30 m arvestatuna teekatte servast.

Mullavere-Saadjärve riigiteega paralleelselt kulgeb olemasolev sidekaabel, mille kaitsevöönd on 1 meeter kummalegi poole kaabli telge. Planeeringuala põhjaküljes asuva kruusakattega tee ääres kulgeb olemasolev madalpinge elektrikaabel, mille kaitsevöönd on 1 meeter kummalegi poole kaabli telge ning Siia krundi põhjanurgas asub olemasolev elektriliitumiskilp. Üle planeeringuala kirdenurga kulgeb madalpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on 2 meetrit kummalegi poole liini keskelge. Planeeringualal puudub vee- ja kanalisatsioonivarustus. Planeeringualal asuvad drenaažitorud, kuid maaparandussüsteem ei tööta.

Planeeringuala on heinamaa, kõrghaljastuse moodustavad planeeringualal hajusalt kasvavad kased ja pihlakad.

Planeeringuala reljeef tõuseb ühtlaselt Mullavere-Saadjärve teest kirde suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 68.28 (põhjanurk) ja 61.84 meetrit (kraavi põhi ala lõunanurgas).



Foto 7. Vaade Lesta maaüksusele Mullavere-Saadjärve teelt



Foto. Vaade Siia maaüksusele Ulme teelt

Planeeringuala piirneb põhjas Tammiku, kirdes Virve ning idast Lõhe ja Kiisa maaüksustega. Lõunas piirneb planeeritava ala riigitee nr 14223 Mullavere-Saadjärve maaüksusega, edelast Saarepõllu ja Kalmu maaüksustega, läänest Kalmu maaüksusega.

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

Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta

<i>Jrk nr.</i>	<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Maaüksuse sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
1.	Tartu vald, Soitsjärve küla, Tammiku	79402:001:0278	Maatulundusmaa 100%	19777 m ²

Jrk nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maaüksuse sihtotstarve	Pindala
2.	Tartu vald, Soitsjärve küla, Virve	79402:001:0594	Maatulundusmaa 100%	21,0 ha
3.	Tartu vald, Saadjärve küla, Lõhe	79402:001:0091	Elamumaa 100%	10693 m ²
4.	Tartu vald, Saadjärve küla, Kiisa	79402:001:0087	Elamumaa 100%	11059 m ²
5.	Tartu vald, Saadjärve küla, 14223 Mullavere-Saadjärve tee	79402:001:0112	Transpordimaa 100%	5,68 ha
6.	Tartu vald, Saadjärve küla, Kalmu	79402:001:0116	Maatulundusmaa 100%	5,02 ha

5.3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Tartu valla üldplaneeringut.

Vastavalt 2008 aastal kehtestatud Tartu valla üldplaneeringule on Siia ja Lesta maaüksuste juhtfunktsiooniks planeeritud põllu ja metsamaa.



Skeem 1. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringu kaardist „Maakasutuskaart“.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta planeeringuala ulatuses juhtotstarvet 100% elamumaaks.

Siia ja Lesta elamumaa sihtotstarbega katastriüksused on moodustatud 16.01.2003. Tartu valla üldplaneeringu koostamise käigus tehti inimlik eksitus ning Siia ja Lesta maaüksuste juhtfunktsiooniks määrati üldplaneeringu kaardil ekslikult põllu ja metsamaa.

Vooremaa maastikukaitseala valitseja Keskkonnaametiga koostöös on ehitatav hoonestus ette nähtud vaid Siia kinnistu äärmisse kirdeossa (Mullavere-Saadjärve teest minimaalselt 270 m kaugusele), kus on võimalik tagada ligilähedane olemasoleva ehitusjoone säilimine kultuurmaastikus. Maastikukaitsealastest väärtustest tingituna määratleti võimalik maksimaalne hoonestuse kõrgus (6,5 m). Detailplaneeringuga ette nähtud tegevused on kooskõlas Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eesmärkidega. Maastikukaitseala kaitse-eesmärkide tagamise seisukohalt ei ole ehitamine võimalik väljapool hoonestusala ehk Lesta kinnistul, mistõttu detailplaneeringuga Lesta maaüksuse hoonestamine ei ole lubatud.

Hoonete ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel on esmatähtsaks peetud maastikukaitsealastest väärtuste tagamine Vooremaa maastikukaitsealal. Planeeringuala arhitektuursete tingimuste seadmisel on tähtsaks peetud planeeritava hoonegrupi ja olemasolevate hoonestuse arhitektuurset ja esteetilist sobivust. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud elamu koos abihoonetega on planeeritud hoonemahtudelt ja arhitektuurset lahenduselt sarnased kontaktvööndis olemasolevate hoonetega ning jätkavad piirkonnas väljakujunenud hoonestumustrit.



Perspektiivne maakasutus

- Polüfunktsionaalne keskus, reoveekogumise ala
- C - Keskuse maa
- AA - Üldkasutatava hoone maa
- B - Ärimaa

- E - Elamumaa
- HP - Haljasala ja parkmetsa maa
HP1 - Rohuala taluaks minimaalselt 50 m
- PP - Puhke- ja virgestusmaa
- HK - Kaitsealajastuse maa
HK1 - Kaitsealajastuse maa, kus on lubatud veerand ja sellega seotud ehitiste paigutamine

Olemasolev maakasutus

- Mets / lage ala
- Hajaasustuses asuv elamu õu / tootmisõu

Skeem 2. Tartu valla üldplaneeringu muudatuse ettepanek.

5.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga nähakse ette Siia ja Lesta maaüksuste liitmine üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Planeeritud krundi piirid on esitatud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*).

5.5. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 3) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Tabel 2. Krundi ehitusõigused

<i>POS. nr</i>	<i>Krundi pindala</i>	<i>Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind</i>	<i>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus</i>
POS 1	21085 m ²	E 100%	Üksikelamu maa EP	3 hoonet (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	400 m ² *	Elamul 6,5 m; abihoonetel 6,0 m

* Üksikelamu suurim lubatud ehitisealune pind kuni 200 m², abihooned kuni 200 m² st ühe abihoone suurim lubatud ehitisealune pind kuni 100 m².

Märkused:

1. Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve: 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“.
3. Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve on esitatud 2013 a. koostatud "Ruumilise planeerimise leppemärgid" juhendmaterjali alusel (<http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>).

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 elamu abihoone.

5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Krundi POS 1 hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 3 lk 12.

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida ajaloolist asustusstruktuuri, hoonegruppide paiknemise ning õuealade paigutusmustrit, väljakujunenud asustustihedust, traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale ning arhitekturseid lahendusi (katusekalded, korruselisus, välisviimistlusmaterjalid jne), et säiliks väljakujunenud piirkondlikud iseärasused.

Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Elamu ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma.

Hoone projekti arhitekturse osa eskiis tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

Tabel 3. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Elamul 1 kuni 2 (maapealset) korrust (teine korrus katusealune e ärklikorrus) , abihoonel 1 (maapealne) korrus. Hoonetel on lubatud 1 maa-aluse korruse ehitamine.
Lubatud katusekalde vahemik	20-40°
Lubatud katuseharja kulgemise suund	Risti või paralleelselt külgnevate teede kulgemise suunaga.
Lubatud katuse tüüp	Viilkatus
Lubatud katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk, -kivid
Katusekatte lubatud värvitoonid	Must, tumehall või pruun
Lubatud välisviimistluse materjalid	Puit, kivi ja krohv (ka kombineeritult), krohvi on lubatud kasutada maks. 20% seinte pindalast. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning ümarpalkmaja ehitamine. Lubatud on freespalkmaja ehitamine, kui ei kasutata seinast eemal asuvaid nurgaseotisi.
±0,00 vahemik	kuni 60 cm hoonet ümbritsevast maapinnast
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata

Radoonikaardi (<https://www.envir.ee/sites/default/files/radoonikaart.pdf>) järgi jääb Saadjärve ja Soitsjärve vaheline ala kaardil piirkonda, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ja seetõttu võib radoonisisaldus hoonete siseõhus olla kohati kõrge. Radooni tekkimise aluseks on looduslik radioaktiivne lagunemine, mille käigus maapinna sees tekkiv gaasiline radoon võib levida kümnete meetrite kaugusele, jõudes maapinnale ja hoonete siseruumidesse. Kuna planeeritav ala kuulub osaliselt kõrgenenud radoonihuga alale, tuleb rakendada (ehituslikke) meetmeid radooni eluruumidesse sisseimbumise tõkestamiseks.

5.7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Keskkonnaameti poolt on hoonestuse planeerimise tingimuseks seatud ehitusjoone paiknemine vähemalt 270 meetri kaugusel nr 14223 Mullavere-Saadjärve riigitee maaüksuse piirist, säilitamaks planeeritavate hoonete visuaalne sobitumine olemasoleva hoonestusega kõrvalkruntidel. Hoonestuse kavandamisel on arvestatud Vooremaa maastikukaitseala

kaitsekorralduskavas ning selle lisades 3 ja 6 esitatud tingimustega, mille kohaselt kahe hoonestusala vahekaugus üksteisest antud piirkonnas peaks olema vähemalt 50 m. Naabruses paiknevale Lõhe maaüksusele on detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala kinnistu piirist 25 m kaugusele, seega on kaitsekorralduskava tingimustele vastavalt POS 1 hoonestusala krundi kagupiirist planeeritud samuti 25 m kaugusele. Hoonete (nii põhihoone kui abihoone/te) jaoks on näidatud hoonestusala. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

Joonisel näidatud hoonestusala krundil on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud ptk 5.10. **Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.** Ka rajatised peavad asuma hoonestusallas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohtuskujad. Grillhoone, kasvuhoone jms peab paiknema samuti hoonestusallas. Hoonestusallast väljapoole on lubatud püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatisi.

Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Planeeringu joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*) on esitatud planeeritava põhihoone soovituslik asukoht hoonestusallas ja hoonestusala sidumine krundi piiridega.

5.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Maanteeameti poolt väljastatud lähteseisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks (08.01.16 nr 15-2/16-00032/007). Planeeritav ala piirneb olemasoleva riigiteega nr 14223 Mullavere-Saadjärve km 7,10-7,17. Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis, mis on 30 meetrit arvestatuna teekatte servast. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §72 lg 1 sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist (st hoonet). Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS §70 lg 3.

Planeeritav alaga külgneva riigitee nr 14223 Mullavere-Saadjärve km 7,10-7,17 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2014. a. 167 a/ööp. Kuna planeeringus on ette nähtud vaid ühele krundile üksikelamu ja abihoonete ehitamine, siis ei ole lisanduval liiklusel olulist mõju liiklussageduse kasvule ja riigitee ristumiskoha läbilaskevõimele.

Juurdepääs planeeringualale on kohaliku tähtsusega Ulme teelt, mis viib edasi riigiteele. Juurdepääsutee täpsem lahendus tuleb anda edasise projekteerimise käigus. Täiendavate mahasõitude kavandamine riigiteelt ei ole lubatud. Planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja krundile, sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Riigitee ääres on parkimine keelatud. Planeeritud krundil on minimaalne parkimiskohtade arv arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“

parkimismormidele, mille alusel elamu krundil väike-elamute alal peab olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Täpsed parkimiskohtade asukohad näidatakse elamu ehitusprojekti asendiplaanil.

Planeeringuala jääb riigitee nr 14223 Mullavere-Saadjärve kaitsevööndisse, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigiteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringu arendajal. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas, kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Detailplaneeringuga on kavandatud hoonestusala riigiteest võimalikult kaugele ehk 276,6 m kaugusele, kus nii väikese liiklussagedusega (2014. a. 167 a/ööp) riigitee ei põhjusta normatiive ületavaid häiringuid.

Hoonete projekteerimisel tuleks arvestada, et hoonete välispiirded oleks projekteeritud selliselt, et oleks tagatud kehtivad heliisolatsiooninõuded vastavalt ruumide kasutusotstarbele. Planeeringu realiseerimisel tagada ehitavate hoonete puhul Rahvatervise seaduse §8 lõige 2 punkt 17 alusel kehtestatud SoM 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud norm-müratasemed.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole riigitee kaitsevööndisse planeeritud hoonestusala ega tehnovõrke. Samuti ei ole kavandatud arendusalaga seotud teisi tegevusi (sh ehitusprojektide koostamine) riigitee kaitsevööndis.

5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad planeeringualal hajusalt kasvavad kased ja pihlakad. Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritaval krundil edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga. Krundi haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- **Kontaktvööndi külamaastikule omaselt tuleb hooned ümbritsev õueala eraldada selgepiirilise kõlvikuna (nt puuderivi või piirkonda sobivate põõsagruppide abil) eraldada rohu- ja heinamaast.** Õueala maksimaalne lubatud suurus on määratud joonisel 4 (*Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*). Mitte kasutada piirkonnale mitteomaseid taimestuse lahendusi, nt õueala piiravat elupuuhekki vms.
- **Rohu- ja põllumaad tuleb hooldada nii, et see säiliks avatud maastikuna.** Säilima peab vaatelisus ja kinnistuid ei tohi lasta võsastuda.
- Kinnistud peavad olema heakorrastatud.

- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab elamumaa krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 85% üldpindalast.
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Õueala haljastamisel tuleb kasutada piirkonnale omaselt nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- 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.
- **Kõrghaljastust ei tohi istutada riigiteele lähemale kui 20 meetrit Mullavere-Saadjärve riigitee teekatte servast.**
- Uue haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavused ristmikel ja mahasõidul.

Planeeringualale hoonete vahetusse lähedusse on planeeritud tiik. Tiigi asukohaks on valitud kinnistul lohus olev liigniiske ala, kuhu olenemata drenaažist koguneb ka lume- ja jääsulamisvesi. Uue tiigi kaevamisel tuleb koostada vastav projekt ja taotleda kohalikust omavalitsusest ehitusluba. Tiik tuleb rajada selliselt, et oleks välistatud reostuse sattumine sellesse ja peale kaevamist tuleb kaevevallid tasandada, nii et see ei kahjustaks kõrvalolevaid kooslusi. Soovitatav on rajada tiik nii, et osa kaldast jääks laugem. Kui looduslik pinnas ei taga aastaringset piisavat vee kinnipidamist, saab veepidavust tehiskult suurendada savi või tehismembraanide abil. Hoonete katustelt kogutakse sademevesi kokku ning juhitakse tiiki. Tiigi ehituslik lahendus antakse projekteerimise käigus.

Tiigi kinnikasvamise vältimiseks on soovitatav tiiki vastavalt vajadusele puhastada. Puhastamise käigus eemaldatav põhjamuda ladustatakse nii, et see ei vajuks tiiki tagasi. Veepeegli hoidmiseks on soovitatav ujuvtaimede (lemled) eemaldamine suvel. Pärast sette tahenemist ja lagunemist tuleb väljatõstetud materjal hajutada või kasutada väetiseks.

PIIRDED

Piirdeaiaga on lubatud piirata vaid hooneid ümbritsev õueala. Õueala maksimaalne suurus on määratud joonisel 4 (*Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

Soovitatav on piirdeaedade ehitamist vältida ja piirata õueala visuaalselt haljastuse abil.

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

tarade püstitamisel tuleks eelistada lihtsaid konstruktsioone, mida paikkonnas ennegi kasutatud.

Tabel 4. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

Piirete tüübid ja materjal	piirkonnale omase lahendusega hõre puिताed, lipp- ja roigasaed või võrkaed
Piirete lubatud kõrgus	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,4 m

VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele ja riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim.

5.10. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld karteve), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Elamu ja abihoonete täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

PLANEERITUD LAHENDUSED

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

VEEVARUSTUS

Detailplaneeringu ala veevarustus on lahendatud planeeritud puurkaevu baasil. Prognoositav esialgne veetarbimine on 0,5 m³/d.

Vastavalt Veeseaduse §28 lg 3 puurkaevu sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab valdkonna eest vastutav minister.

Tabel 6. Arvestuslik veetarbimine

<i>Hoone liik</i>	<i>Arvestus</i>	<i>Kokku veetarbimine hoones</i>
<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 planeeringualal kokku on 0,5 m³/d.

KANALISATSIOON

Reovesi on ette nähtud juhtida omapuhastisse ehk imbsüsteemi. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 171 „Kanaliseerimis- ja reovee ehitiste veekaitse nõuded“ §6 on omapuhasti kuja hoonetest 10 meetrit (v.a. septikul), septiku kuja on vähemalt 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.

Heitvee pinnasesse immutamine puurkaevu sanitaarkaitsealal ja selle välispiirist 50 meetri kaugusel on keelatud (alus: Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 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“ § 7 lõige 1).

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,5 m³/d.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutatakse omal krundil. Hoonete katustelt kogutakse sademevesi kokku ja juhitakse planeeritud tiiki. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojektis. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele ja riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Immutatav ja tiiki juhitud sademevesi peab vastama 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 nõuetele.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Vastavalt EVS 812-6:2012 järgi asub planeeringuala hajaasustusega piirkonnas, kus naaberkiinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 meetrit. Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Lähim kasutuskõlblik veevõtukoht asub Saadjärve ääres, Kukulinnas, planeeringuala hoonestusest ca 3 kilomeetri kaugusel.

SOOJARVASTUS

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli- või tahkekütte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jää maastikul häirima.

Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringuala objektide kindlustamine on võimalik olemasoleva Roti alajaama baasil. Ulme tee äärest kulgeva kohaliku tee ääres asub Elektrilevi OÜ-le kuuluv 0,4 kV elektrikaabel, mille kaitsevöönd on 1,0 meetrit kaablist mõlemale poole. Liinide ümberpaigutamist ei kavandata.

POS 1 krundi põhjanurgas on olemasolev 0,4kV liitumiskilp. Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

SIDEVARUSTUS

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

5.12. 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). Detailplaneeringualal tuleb lähtuda Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskirjast ja Vooremaa maastikukaitseala kaitsekorralduskavast 2012-2021. Vabariigi Valituse 30.11.2006 määruse nr 245 „Vooremaa maastikukaitseala kaitse-eeskiri“ §-st 14 tulenevalt on Vooremaa maastikukaitseala Vooremaa piiranguvööndi kaitse-eesmärk Vooremaa maastikule tüüpiliste

suurvoorte ja nende vahel asuvate järvede, sealse elustiku mitmekesisuse ja maa kasutamisel väljakujunenud traditsioonilise pärandkultuurmaastiku ilme säilitamine ja taastamine.

Planeeringu koostamisega samaaegselt on koostatud Siia ja Lesta maaüksuste detailplaneeringu eelhindang (vt lisad 6), kus on kaalutletud keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust.

Eelhindangu kohaselt ei avalda kavandatav tegevus eeldatavat (sh olulist) negatiivset mõju piirkonna keskkonnataluvusele, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ja vara. Detailplaneeringuga kaasneva keskkonnamõju eelhindamisel lähtuti mõju võimalikkusest, sellega kaasnevast ohust inimese tervisele või keskkonnale nii kavandatava elluviimise ajal kui sellele järgnevalt.

Koostatud keskkonnamõju eelhindang teeb ettepaneku otsustajale mitte alkatada keskkonnamõju strateegilist hindamist, tuginedes eelhindangu analüüsile ning võttes aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 3.

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.

Põhjavesi on detailplaneeringu piirkonnas hästi kaitstud.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Planeeritavale krundile 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 ehitusprojekti asendiplaanil. Soovitatav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja küllastajatele märkamatuks.

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

Vajadus puudub.

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

Vajadus puudub.

5.15. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadused on esitatud tabelis 7.

Tabel 7. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused

<i>Teeniv kinnisasi/isik</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituut/kasutusvaldus</i>
POS 1	Telia Eesti AS	Tehnovõrgu talumise servituut – Sidekaabel

5.16. Vajaduse korral riigikaitselise otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.17. 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 eksploatatsioonil tagada:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesiseselt;
- võimalusel kinnistuseseste 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.

5.18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnoorkude kujas ja kaitsevööndis, planeeritud servituudialadel ja riigitee kaitsevööndis.

5.19. 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.

5.20. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

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

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS §99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet.

Enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja -rajatised.

Enne ehituslubade väljastamist peavad olema tehtud planeeringujärgsed servituutide kanded kinnistusraamatusse.

Tartu vald ei võta mingeid kohustusi seoses detailplaneeringu realiseerimisega.

Hoone projekti arhitektuurse osa eskiis tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

6. Kooskõlastused/koostöö

JOONISED
