

Tartu linn

AASANÄKI KINNISTU DETAILPLANEERING

Töö nr DP-01-18

I köide

Huvitatud isik: **Aivar Antsov**

Planeerija: **Janne Vaine**

**Tartu
2019**

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
2.1. Kehtivad piirangud	4
3. PLANEERITAVA ALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD	4
4. PLANEERINGU LAHENDUS	5
4.1. Krundijaotus	5
4.2. Krundi ehitusõigus	5
4.2.1. Sildumisrajatis	6
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	6
4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus	6
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
4.6. Tehnovõrkude ja-rajatiste asukohad	8
4.6.1. Veevarustus.....	8
4.6.2. Tuletõrje veevarustus.....	8
4.6.3. Reovesi	9
4.6.4. Sademevesi.....	9
4.6.5. Elektrivarustus	10
4.6.6. Välisvalgustus.....	10
4.6.7. Sidevarustus.....	10
4.6.8. Soojavarustus.....	10
4.7. Ehitiste arhitektuurinõuded.....	10
4.8. Ehitistevahelised kujad.....	10
4.9. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	10
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	11
4.11. Servituutide määramise vajadus.....	12
4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
4.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad nõuded, kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	12
4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	13
4.15. Planeeringu rakendamise tingimused.....	13
5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	14

II GRAAFILINE OSA (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

- | | |
|------------------------------------------|----------|
| • Situatsiooniskeem M 1:100 000 / 1:5000 | Joonis 1 |
| • Olemasolev olukord M 1:500 | Joonis 2 |
| • Kontaktala plaan M 1:4000 | Joonis 3 |
| • Põhijoonis M 1:500 | Joonis 4 |
| • Tehnovõrgud M 1:500 | Joonis 5 |
| • Illustreeriv joonis | Joonis 6 |

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Aivar Antsov.

Detailplaneering koostatakse Tartu linnas Kardla külas asuvale Aasanäki kinnistule (katastritunnus 79301:001:0086, pindala 1 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on seada krundile ehitusõigus üksikelamu ja kämpingute rajamiseks ning anda võimalus turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa arendamiseks.

Lähtedokumendid

- Kardla küla Aasanäki maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Tartu Linnavalitsuse 04.09.2018. a korraldus nr 926)

Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Maainsener OÜ (litsents nr 683 MA; MTR Nr EEG000185; MATER kood MU0164-00) poolt 03.2018. a. koostatud geaalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GEO 5062).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Tähtvere valla üldplaneering (kehtestatud Tähtvere Vallavolikogu 21.07.2006. a määrusega nr 14);
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 27.02.19. a Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel (töö teostatud projekti iWater raames. Alkranel OÜ jt, 2018)

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu linnas, Kardla külas. Planeeringuala hõlmab Aasanäki kinnistut (maatulundusmaa 100%), mis paikneb Vorbuse-Kardla kõrvalmaantee 22102 ja Emajõe vahelisel alal.

Maaüksuse reljeef on langusega Emajõe suunas. Kinnistu kõrgema osa moodustab maanteeäärne tasane ja lage rohumaa, madalama osa kohatise kõrghaljastusega rohumaa. Kõrghaljastuses domineerivad remmelgad ja üksikud sanglepad. Krundi kagu-lõunasuunalise piiri lähistele on istutatud üherealine kuusehekk. Krundi lääneküljel asub kivi- ja mullahunnik.

Aasanäki krunt on hoonestamata ja sellele puudub juurdepääsutee. Samuti puuduvad tehnovõrgud. Detailplaneeringu koostamise ajal on krundi omanikul sõlmitud leping Elektrilevi OÜ-ga elektrivõrguga liitumise osas.

Absoluutkõrgused Aasanäki kinnistul jäävad vahemikku 32,12 – 36,85 m.

Tartumaa maakonnaplaneeringu piirangute kaardi kohaselt paikneb planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

2.1. Kehtivad piirangud

Planeeringualale ulatuvad järgmised piirangud:

- Vorbuse-Kardla kõrvalmaantee nr 22102 kaitsevöönd mõlemal pool äärmise sõiduraja välimist serva 30 m;
- Emajõe kalda kallasrada 10 m alluviaalsete muldade piirist;
- Emajõe kalda veekaitsevöönd 10 m alluviaalsete muldade piirist;
- Emajõe kalda ehituskeeluvöönd 50 m alluviaalsete muldade piirist;
- Emajõe kalda piiranguvöönd 100m alluviaalsete muldade piirist.

3. PLANEERITAVA ALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Aasanäki kinnistu asub hajaasustusalas, linnulennult ca 12 km kaugusel Tartu linna keskusest ja 5 km kaugusel Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteest nr 2. Kinnistu paikneb vahetult Emajõe lõunakaldal (vt joonis 1).

Planeeringuala piirinaabrite andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

	Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
põhjas	Kärevere looduskaitseala 1	38301:003:0148	151,86 ha	Maatulundusmaa 80% Kaitsealune maa 20%
lõunas	22102 Vorbuse-Kardla tee	83101:001:0013	12,59 ha	Transpordimaa 100%
idas	Näki	79301:001:0085	24286 m ²	Maatulundusmaa 100%
läänes	Näkiaasa	83101:001:0405	1,5 ha	Maatulundusmaa 100%

Tartu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt moodustab planeeritava ala piirkond Tartu linna keskuse suhtes lähivööndi, millel on perspektiivse puhkealana potentsiaali. Samuti kuulub planeeringuala Tartumaa väärtuslike kultuurmaastike koosseisu (Kardla-Vorbuse, II klass), mis on enim hinnatud esteetilisuse poolest - hästi avatud vaated hooldatud põllumajandusmaastikule ja jõeorule. Piirkonda määratletakse ka kui võimalikku jöeturismi piirkonda.

Planeeringuala põhja-edelakülge piirav Emajõgi ja selle põhjapoolne kallas kuuluvad Natura 2000 võrgustiku Kärevere linnu- ja loodusala ning Kärevere looduskaitseala (KLO1000600)¹ koosseisu. Samuti asub mainitud piirkond Kärevere looduskaitseala Emajõe piiranguvööndis (KLO1101379). Emajões elutsevad järgmised III kategooria kaitsealused liigid: *Cobitis taenia* (hink), *Dytiscus latissimus* (laiujur), *Misgurnus fossillis* (vingerjas) ja *Cottus gobio* (völdas).

Aasanäki kinnistust möödub lõuna-kagupiiril Vorbuse-Kardla kõrvalmaantee nr 22102, mida käsitletakse Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus² ilusa teelõiguna. Lähimad bussipeatused asuvad Vorbuse-Kardla maanteel, planeeringualast ida suunas Kärnise (ca 360 m planeeringualast) ja edelas Kardla kooli (ca 670 m planeeringualast) bussipeatus. Vastavalt Tähtvere valla üldplaneeringule kulgeb maanteekoridoris matkarada.

Planeeringualast idas, ca 170 m kaugusel asuvad kaks arheoloogiamälestist (13008 asulakoht ja 13009 kivikalme)³, mida ümbritseb 50 m laiune kinnismälestise kaitsevöönd.

¹ Vabariigi Valitsuse 18.05.2007. a määrus nr 151 Kärevere looduskaitseala kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri

² Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused (algatatud Vabariigi Valitsuse 08.07.1999. a korraldusega nr 663-k)

³ Kultuuriministri 01.09.1997.a määrus nr 59 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ (RTL 1997, 169-171, 954)

Planeeringuala kontaktvööndi moodustavad hõredalt hoonestatud või hoonestamata, valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega krundid.

Planeeringuala paiknemine Tartu linna servaalal, Emajõe kaldal ja looduskaunis kohas, loob Aasanäki kinnistule soodsad võimalused elamiseks ja turismitegevuse arendamiseks. Planeeringuala paiknemine suhteliselt lähedal Tartu linna keskusele, võimaldab seda külastada nii jalgsi kui jalgrattaga, samuti veeteed mööda liikudes.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel nr 3.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Tähtvere valla üldplaneeringuga, mille alusel on planeeritavale krundile määratud ärimaa juhtotstarve puhke- ja turismikompleksi rajamiseks.

Planeeringu eesmärk on anda Aasanäki krundile võimalus paikse elukoha rajamiseks, pakkuda Tartu linna äärealal jõendusega seotud tegevusi ning luua tingimused puhkuse veetmiseks. Planeeritavale krundile elamumaa sihtotstarbe lisamine mängib olulist rolli puhkeala haldamisel, samuti kaasneb sellega tugevam omanikutunne ja -valve, mistõttu väheneb võimalik kuritegevuse risk.

Emajõe kui turismi- ja vaba aja veetmise võimaluse paremaks ärakasutamiseks on veekogu äärde ette nähtud ujuvsild paatide turvaliseks sildumiseks, mille eesmärk on populariseerida jõendusega seotud tegevusi. Väikealustele sildumise võimaldamine loob avaramad võimalused ühendada laevatatava veekogu ja planeeringuala tegevused ning muudab ala paremini kättesaadavaks harrastus-veeliiklejatele, paadiomanikele, harrastuskaluritele ja kinnistut külastatavatele sihtrühmadele. Luuakse laiemad (head) eeldused alal puhkuse veetmiseks. Peamiseks sihtrühmaks on aktiivselt liikuv suvepuhkust otsiv maismaaturist (looduspuhkajad, pereturistid) ja veeteid pidi liikuv paaditurist, harrastuskalur.

Detailplaneeringu põhilahendus näeb ette uushoonestuse ühele põhihoonele, kahele abihoonele, kuni neljale kámpingule ja telkimise võimaluse. Samuti on kavandatud parkimisala sõiduautodele ja karavanidele.

Hoonete üldised kasutamise funktsioonid on toodud põhijoonise eksplikatsioonis.

4.1. Krundijaotus

Krundi piire ei muudeta.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus.

Vastavalt Alkranel OÜ poolt koostatud tööle⁴ on planeeritav ala määratud II üleujutuspiirkonda, kus jõelangutegur on 1,0 m. Iga piirkonna kohta on jõelangutegurit arvestades tuletatud vastavasse piirkonda sobivad maapinna absoluutkõrgused üleujutuste vältimiseks. Antud tööle

⁴ Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel (Alkranel OÜ, 2018)

tuginedes on planeeritud põhihoone ehitamisel vajalik tagada selle asukohas maapinna kõrguse miinimum vähemalt 35,3 m.

Planeeritud põhihoone on joonisel 4 näidatud soovituslikult asukohas, kus olemasolev maapinna kõrgus ületab vähimat nõutavat absoluutkõrgust ehk 35,3 m.

Krundi ehitusõigus on tabelina toodud joonisel 4.

4.2.1. Sildumisrajatis

Planeeringuala põhjanurka, Emajõe, on kavandatud sildumisrajatis kuni kolme väikeujuvvahendi teenindamiseks. Planeeritud paadisild on ette nähtud ujuvana (veekogu põhja kinnitamata) ning kaldaga püsivalt ühendamata. Rajatist on võimalik hooajavälisel perioodil veekogult eemaldada.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamise keelatud.

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevatest riigitee ja Emajõega seotud piirangutest ning idapoolse naaberkinnistu elamust ja tuleohutuskujast. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonete asukohad on orienteeruvad ja täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Aasanäki kinnistu külgneb lõuna-kagupiiril kahesuunalise liiklusega kõrvalmaanteega nr 22102 Vorbuse-Kardla (edaspidi riigitee) km 10,166-10,229. Vastavalt Maanteeameti 2018. a loendusaruandele on antud riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 96 a/ööp. Maantee kuulub V klassi. Kiiruspiirang planeeringualaga külgneval teelõigul on 90 km/h.

Planeeritavale krundile ulatub avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, mille laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 m⁵. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72 lg 1, sealhulgas on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Juurdepääas Aasanäki kinnistule on ette nähtud Vorbuse-Kardla riigitee 10,22 kilomeetrilt 3,5 m laiuse teelõiguga. Ristumiskoha planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist parima nähtavuse ja ühtlasi liiklusohutuse tagamise eesmärgil.

Riigitee ja planeeritud juurdepääsutee ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet on planeeringus käsitletud vastavalt majandus- ja taistuministri 05.08.2015. a määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Detailplaneeringu joonisel 5 on näidatud projektkiirusel 90 km/h vajalikud nähtavuskolmnurgad mõõtudega 7 x 320 m. Planeeringuga on tagatud vajalik külgnähtavusala 20 m ja külgneva vaba ruumi laius 4,0 m.

Detailplaneeringu täies mahus realiseerumisel tekib täiendavat liiklust kuni kuus sõiduauto ja kolm karavani. Liiklussagedus Vorbuse-Kardla maanteel planeeringuala lõigus on väga

⁵ Ehitusseadustik § 71¹ (RT I, 05.03.2015, 1)

tagasihoidlik (96 a/ööp) ning planeeringuga kaasnev liikluskoormus jääb vähemärgatavaks. Võttes arvesse, et turismihooaja välisel perioodil on tõenäosus kämpingute ja karavanide kasutamise osas väheusutav, lisandub sel ajal liikluskoormust maksimaalselt kuni kuus sõiduauto. Antud maantee puhul ei lisa selline liikluskoormus märgatavat liikluskeerukust ega ka –ohtlikkust.

Planeeringualal tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ja nende võimaliku normaliseerimise vajaduse ja kohustusega. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Riigitee kaitsevööndisse ehitusloakohustuslikke ehitisi planeeritud ei ole. Müra piirtasemete ületamist annab vältida hoonete projekteerimisel ehituslike meetmete kasutamine (nt ruumide paigutus, akende valik).

Riigiteega ristuvaid tehnovõrke ei planeerita.

Sõidukite parkimine on lahendatud krundi piires. Riigiteel parkimine ja manööverdamine ei ole lubatud. Planeeringuala maanteepoolsele küljele on kavandatud parkimisala sõiduautodele ja karavanidele. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Üksikelamule on ette nähtud kolm parkimiskohta, kämpingutele üks parkimiskoht kahe kämpingu kohta (kokku kaks parkimiskohta) ja täiendavalt üks lisaparkimiskoht. Lisaks on kavandatud kolm parkimiskohta karavanidele. Parkimiskohtade arv ja paiknemine täpsustatakse hoonete projekteerimise ja ala arendamise käigus.

Linnatänavate standard ei käsitle üksikelamu ja kämpingute tarvis jalgrataste parkimise vajadust, mistõttu eraldi jalgrataste parkimiskohti planeeringualal ei kajastata. Jalgrataste parkimine lahendatakse kinnistuseselt ala arendamise käigus, kui on selgunud nende vajaduse orienteeruv arv ja võimalik sobiv asukoht vastavalt hoonestuse paiknemisele.

Tähtvere üldplaneeringuga ei ole planeeringuala piirkonda ja lähialale ette nähtud kõnni- ja jalgrattateid, küll aga on kajastatud matkarada, mis planeeringuala juures kulgeb Vorbuse-Kardla maanteekoridoris. Kergliiklejad liiguvad olemasoleva maantee servas ja pääsevad Aasanäki kinnistule kavandatud mahasõidu kaudu. Juurdepääs kallasrajale on võimalik katastriüksuse kagunurgast. Veeteedpidi liikuja pääseb planeeringualale kavandatud ujuvsiilla kaudu.

Planeeritud liiklus- ja parkimislahendus on kajastatud joonisel 4.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus kuulub maksimaalses võimalikus ulatuses säilitamisele. Lubatud on likvideerida haiged, kuivanud ja murdunud puud ning võsa. Täiendav haljastus on hekina ette nähtud planeeringuala ida- ja edela-läänepiirile.

Krundile haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- krunt peab olema heakorrastatud;
- kõrghaljastust võib rajada hoonestusala vahetusse lähedusse ning hoonestusalale, kui on teada täpsed hoonete parameetrid ja paiknemine, puude kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m;
- haljastuse rajamisel planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku, taimed peavad omavahel kokku sobima;
- kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega, haljastamisel ei tohi kõrghaljastust istutada kahe meetri ulatuses kummalegi poole tehnovõrgust.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

4.6. Tehnovõrkude ja-rajatiste asukohad

Tehnovõrkudest on planeeringualal olemas elektriliitumine.

4.6.1. Veevarustus

Aasanäki kinnistu veega varustamiseks on ette nähtud kaks võimalust:

- 1) puurkaev;
- 2) salvkaev.

Detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud kaevu võimalik asukoht planeeringuala kagunurgas (vt joonis 5). Veevarustuse tagamiseks ühendatakse veetorustik planeeritud hoone(te)ga.

Veeseaduse § 28 lg 3 kohaselt ei moodustata veehaardele sanitaarkaitseala, kui vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellisele põhjaveehaardele kehtivad veevõtukoha hooldusnõuded.⁶ Eeldatavalt kasutatakse põhjavett alla 5 m³ ööpäevas.

Salvkaevu rajamisel on vajalik arvestada, et kaevu asukoht oleks võimalike reostusallikate (prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakut) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugel (mitte vähem kui 10 m).

4.6.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse tagamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Planeeritud hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Vajalik vooluhulk väliskustutuseks on 10 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Vastavalt eelnevatele andmetele on vajaliku kustutusvee hulk 108 m³.

Planeeritud on rajada I kasutusviisiga elu- ja abihooned ning kämpingud kuni kümnele kasutajale (kuni kümne kasutajaga hoone võib võrdsustada oluliste tuleohutusnõuete osas I kasutusviisiga hoonega, kui see ei ohusta hoones viibivaid isikuid⁷).

Hajaasustusega piirkonna üksikelamule ja selle abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektis antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukoha kohta.

Tuletõrje veevarustuseks kasutatakse Aasanäki kinnistule lähimat ametlikku aastaringsest kasutatavat tuletõrje veevõtukohta, mis asub planeeringualast ca 6 km kaugusel Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee nr 2 ääres (Laeva metskond 37, kt 83101:001:0049). Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse andmetele on tegemist loodusliku veevõtukohaga (tiik, ID 2331), mille maht on 10 080 m³.

⁶ Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine. Keskkonnaministri 16. detsembri 1996.a määrus nr 61 (RTL 1997, 3, 8; 2004, 96, 1500)

⁷ Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele § 5 lg 6 (vastu võetud 30.03.2017 nr 17)

4.6.3. Reovesi

Kinnistule on ette nähtud lokaalne kanalisatsioon.

Planeeringuala reovee käitlemiseks on kavandatud kolm võimalikku lahendust:

- 1) Kogumismahutiga - krundi lõunanurka on ette nähtud reovee kogumismahuti, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt.
- 2) Biopuhastiga suublasse – reovesi juhitakse biopuhastisse (krundi idapoolsel küljel), kust nõuetekohaselt puhastatud vesi torustiku kaudu Emajõkke suunatakse. Kui heitvett juhitakse suublasse, sh põhjavette, on vajalik vee erikasutusluba (veeseadus § 8 lg 2 p 4).
- 3) Biopuhastiga imbpeenrasse – bioloogiliselt puhastatud vesi immutatakse imbpeenras. Imbsüsteemi on võimalik rajada juhul, kui põhjavee kõrgeim tase on aastaringiselt vähemalt 1,2 m. Kui põhjavee tase on lubatust kõrgem, on võimalik imbpeenra pinda tõsta ja rajada see maapealsena muldesse. Sellisel juhul tuleb biopuhasti järele paigaldada vajadusel pumpla ning tõstetud imbsüsteem korralikult pealt ja külgedelt soojustada.

Aasanäki kinnistu paikneb kaitsmata põhjaveega alal, mistõttu tuleb heitvesi enne suublasse juhtimist või immutamist eelnevalt bioloogiliselt puhastada. Bioloogilise omapuhasti kuja on vähemalt 10 meetrit ja see peab paiknema joogiveekaevu suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.⁸ Puhasti peab paiknema asukohas, kus seda ei ohusta üleujutused.

Imbpeenra paigutamisel tuleb arvestada 10 m kujaga. Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal, lähemal kui 50 m hooldusala välispiirist ja joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

Heitvee käitlemise süsteemide kujad on kantud tehnoorkude joonisele (joonis 5). Need ei ulatu krundi piiridest väljapoole ega tekita piiranguid naaberkinnistutele.

Täpsed heitvee puhastamise ja ärajuhtimise lahendused selgitatakse projekteerimise staadiumis. Biopuhasti, imbpeenra ja kogumismahuti planeeringulahenduses näidatud asukohad on soovituslikud ning neid võib vastavalt geoloogilistele ja/või looduslikele võimalustele ja tingimustele ning ehituslikele iseärasustele täpsustada.

Juurdepäas biopuhastile on tagatud karavanide parkla kaudu. Detailplaneering ei näe biopuhastile ette konkreetset juurepääsuteed, kuid selle teenindamiseks on vajalik tagada piisavalt tugev pinnas veoauto ligipääsuks.

4.6.4. Sademevesi

Planeeringuala on loomuliku langusega Emajõe suunas ning täiendavat sademevee kanaliseerimist käesolev detailplaneering ette ei näe – tekkiv sademevesi suunatakse hoonetest eemale ja immutatakse pinnasesse. Riigitee alusele maaüksusele sademevett juhtida ei tohi ja ka ei saa, kuna riigitee pind on kõrgem kui krundi pind ja tee servas puudub kraav. Samuti on keelatud sademevee suunamine naaberkinnistutele.

Võimalik imbsüsteem peab paiknema hoonest vähemalt 3 m kaugusel.

⁸ Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded. Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171 (RTI 2001, 47, 261; 2006, 40, 310)

4.6.5. Elektrivarustus

Planeeringuala kagunurka ulatub madalpinge õhuliin postil paikneva elektri liitumiskilbiga. Liitumiskilp peab olema aastaringelt vabalt teenindatav. Elektrivarustus tuuakse liitumiskilbist hoone(te) ja võimaliku puurkaevuni 0,4 kV maakaabliga. Maakaabelliini paiknemine täpsustatakse projekteerimise käigus. Elektri kaablite kaitsetsoonidesse ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone.

4.6.6. Välisvalgustus

Kinnistusesene valgustus lahendatakse hoone(te) projekteerimise käigus.

4.6.7. Sidevarustus

Piirkonnas puuduvad sidekaablid. Aasanäki kinnistu sidevarustus lahendatakse mobiilse sideühenduse kaudu.

4.6.8. Soojavarustus

Hoone(te) soojavarustus lahendatakse lokaalküttena. Eesmärgiga kasutada võimalikult keskkonnasõbralikku ning madalate kasutamise- ja hoolduskuludega küttesüsteemi, on soojavarustus soovitatav rajada maakütte, päikeseenergia või elektri baasil. Kütelliigi valik täpsustatakse projekteerimise käigus.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud maakütte horisontaalse kontuuri võimalik paiknemine Emajõe kalda ehituskeeluvööndis, kuna mainitud küttesüsteemi planeerimine pole mujal territooriumil krundi omapära ja ruumijaotuse tõttu võimalik. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 erandile ei laiene ehituskeeld detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja – rajatisele. Ehituskeeluvööndisse võib maakütte kontuuri paigutada vaid planeeringu joonisel tähistatud alale. Maaküttekontuuri ei ole lubatud paigaldada tehnovõrgu kaitsevööndisse ega imbepeeri kujasse. Samuti arvestada krundil paiknevate puude võimalikult suure säilitamise võimalusega ning mitte kavandada maakütet puude juurestiku lähedusse.

4.7. Ehitiste arhitektuurinõuded

Ehitistele esitatud olulised arhitektuurinõuded on toodud tabelina joonisel 4.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on antud vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

Projekteeritavad hooned peavad olema kooskõlas piirkonna hoonestuslaadiga ning sobima oma stiililt ja välisviimistluselt ümbritseva keskkonnaga. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid materjale.

4.8. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vähemalt kaheksa meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonestusala on kavandatud lähimast olemasolevast naaberkinnistu hoonest (elumaja) minimaalselt 40 meetri kaugusele.

4.9. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringuga kaasnevad mõjud on eeldatavalt väikesed ning jäävad planeeringuala ja selle lähinaabrite ulatusse, ei kahjusta inimeste tervist ja vara, ei põhjusta Natura alal ega ümbritsevas keskkonnas olulisi pöördumatuid muudatusi ega ületata eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Eelnevaid asjaolusid arvestades ei ole vastavalt Tartu Linnavalitsuse 04.09.2018. a korraldusele nr 926 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik.

Planeeritav ala külgneb riigiteega, mille läheduses tuleb arvestada olemasoleva ja perspektiivse liiklusrõõru, vibratsiooni, õhusaaste ja muude mõjudega. Vastavalt Vorbuse-Kardla tee küllaltki vähesele liikluskoozumusele (alla 100 a/ööp) ja Tähtvere valla üldplaneeringule, mille kohaselt ei ole kavandatava krundi lähiümbruses ega ka kaugemal kontaktvõõndis ulatuslikke liiklustihedust suurendavaid elamu- ja äripiirkondi ette nähtud, võib eeldada, et planeeringualale ulatuvad liiklusest põhjustatud häiringud on väga väikesed ja müra tasemed planeeritavate hoonete ruumides vastavad normidele ning puudub vajadus müra leevendamise meetodite rakendamiseks.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Müra- ja õhusaaste leevendatavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringualale kavandatava hoone igakordsel omanikul.

Planeeringuala asub Kardla-Vorbuse regionaalse tasandi väärtuslikul maastikul ja kaitsmata põhjaveega alal. Detailplaneeringu realiseerimisel ei ole ette näha tegevusi, mis võiks ebasoodsalt mõjutada piirkonna põhjavee kvaliteeti.

Planeeringualast kagusse, teisele poole Vorbuse-Kardla kõrvalmaanteed, jääb Kärnise-Soometsa maaparandushoiuala.

Planeeritava ala põhja-loodepiiril asub laevatatav Emajõgi, millele ulatub loodes asuva Kärevere looduskaitseala Emajõe piiranguvõõnd, mille kaitse-eesmärk on elustiku mitmekesisuse, poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine. Looduskaitsealal lubatud ja keelatud tegevused on toodud Kärevere looduskaitseala kaitse-eeskirjas⁹. Tegevusi, mis on kaitsealal kaitseala valitseja nõusolekuta keelatud, planeeringuga ei kavandata. Käesolevas planeeringus ette nähtud tegevustega on võimalik tagada Kärevere looduskaitseala ja Natura 2000 võrgustiku kaitse eesmärgid ning looduslike elupaikade, loomastiku ja taimestiku elupaigatüüpide kaitse.

Planeeritaval maaüksusel ei leidu kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuste liikide elupaiku, samuti puuduvad kultuurimälestised. Planeeritavale alale ei kavandata hooned ega tegevust, millega kaasneb oluline keskkonnamõju. Planeeritud maakasutus on kooskõlas Tähtvere valla üldplaneeringuga.

Planeeringuga ei kavandata pinnamoe, vee- ja valgusrežiimi muutusi, täiendavat õhusaastet ega üleliigset müra. Niiskusrežiim planeeringuala loodeosas on siiski muutlik – Emajõe kaldaala võib olla perioodiliselt liigniiske. Liigvee esinemine sõltub aastaajast (kevad, sügis) ja sademetest. Hoonestusala on ette nähtud planeeringuala kõrgemasse tsooni, mis on kuiv ja võimalikest üleujutustest väheohustatud ala. Planeeritud hoonetele ei kavandata keldrikorruse rajamist, mistõttu ei mõjutata ka sel viisil alal väljakujunenud niiskusrežiimi. Kuna Emajõe kaldal on hooajati võimalikud üleujutused, on telkimisala kasutamine võimalik perioodil, mil pinnavesi on madal ja jõgi sängis.

⁹Kärevere looduskaitseala kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri. Vabariigi Valitsuse 18. mai 2007. a määrus nr 151 (RTI, 30.05.2007, 38, 271)

Detailplaneeringu realiseerimisel ei lisandu parkla ja juurdepääsutee rajamisega vett läbilaskmatuid katendeid. Kavandatud hoonete katustelt lähtuva sademevee hulk on katastriüksuse pindala arvestades küllaltki tagasihoidlik ning tehispindasid sademevee kogunemiseks tekib vähe, mistõttu eeldatavalt ei kaasne planeeritud tegevusega ala hüdrogeoloogilise seisundi muutusi.

Kõvakattega pindadelt ära juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ kehtestatud nõuetele.

Paadisilla kavandamine on võimalik selliselt, et Emajões elavaid kaitsealuseid liike ei häirita ja neile tagatakse nende loomulik keskkond. Selleks, et vältida kaitstavate liikide elupaikade ohtu sattumist, on lubatud vaid kaldaga püsivalt ühendamata ujuva paadisilla kavandamine.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse, mis tuleb paigutada juurdepääsutee lähistele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse¹⁰ nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele. Prügikonteineri asukoht näidatakse põhihoone projekteerimise käigus.

4.11. Servituutide määramise vajadus

Vajadus puudub.

4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur suurendavad peremehetunnet ning vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- tihe koostöö naabrite vahel (elanikud eristavad omasid võõrastest).

4.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad nõuded, kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringu alale ulatuvad kitsendused on seotud riigimaantee ja Emajõe kaitsevöönditega. Samuti kuulub planeeritav maaüksus Kardla-Vorbuse regionaalse tasandi väärtusliku maastiku koosseisu.

Vastavates vööndites ja alal tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest, määrustest ja eeskirjadest.

Kitsenduste ulatused on märgitud joonistele 3 ja 4.

¹⁰Jäätmeseadus (RTI 2004, 9, 52; jõustumine 01.05.2004)

4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, hüvitab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

4.15. Planeeringu rakendamise tingimused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavate ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuala ehitusõigused reaalseerib Aasanäki kinnistu igakordne omanik.

Detailplaneeringu elluviimise järjekord:

1. Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel ehitusprojektide koostamine ja kooskõlastamine;
2. Rajatiste ehitamiseks vajalike kooskõlastuste ja lubade taotlemine;
Rajatiste ja juurdepääsutee väljaehitamine. Arendusega seotud juurdepääsutee tuleb rajada ja nähtavust piiravad takistused kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. 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). Arendustegevusega seotud juurdepääsutee projekteerimine ja väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Riigiteega liitumise või ristumikoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlemine KOV-lt;
3. Hoonestuse püstitamine;
4. Ehitiste kasutamist lubavate lubade taotlemine KOV-lt;
5. Haljastustööd – rajatakse murupinnad, lisahaljastus ja vajadusel piirded.

5. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Tabel 2. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Jrk	Koostöö kinnitajat esindav asutus	Kuupäev, kooskõlastuse nr	Koostöö kinnitaja nimi ja ametikoht	Koostöökinnituse asukoht kaustas	Märkused
1.	Elektrilevi OÜ	02.05.2019 nr 9061659070	Yulia Dun	II köide, lisa 8	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
2.	Päästeamet Lõuna päästkeskus	16.09.2019	Pjotr Vorobjov	II köide, lisa 13	
3.	Maanteeamet	05.06.2019 nr 15-2/18/43183-9	Marten Leiten juhataja	II köide, lisa 9	Külgnähtavuse kauguseks määrata 20 m. Anda parkla kaugus sõidutee lähimast punktist (mahasõidu juurest). Näidata asendiplaanil ning lisada seletuskirja mahasõidu asukoha kilomeeter.
4.	Keskkonnaamet	10.09.2019 nr 6-2/19/13080-2	Ena Poltimäe Lõuna regiooni juhataja	II köide, lisa 12	Biopuhasti kujasse ei tohi ulatuda hoonestusala. Otstarbekas on maakütte kontuuri võimalik asukoht näidata vajadusel ehituskeeluvööndis, et rakenduks looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 erand.
5.	Veeteede Amet	23.09.2019 nr 6-3-1/1992	Kaidi Katus Hüdrograafia ja navigatsiooni- märgistuse teenistuse juhataja – peadirektori asetäitja	II köide, lisa 14	Enne ujukai paigaldamist esitada ujukai joonis ja asukoht Veeteede Ametile kooskõlastamiseks.

