

oü **AROM**
Planeeringud

Töö nr: DP 0188

MARAMAA KÜLAS ASUVA RAJA MAAÜKSUSE (KÜ
TUNNUS 79401:002:0411) DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Raja Puhkekodu OÜ

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2006/2007

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus	4
1.2. Planeeringu eesmärk	4
1.3. Planeeritava ala krundi omanik/valdaja ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve	4
1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	4
1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isikute andmed	5
1.7. Planeeringu koostajate andmed	5
1.8. Kirjavahetus	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	6
3. PLANEERINGU LAHENDUS	7
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
3.2. Krundi ehitusõigus	7
3.3. Ehitistevahelised kujud	8
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
3.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
3.7. Tehnovõrgud	10
3.7.1. Veevarustus, kanalisatsioon, sadeveekanaliseerimine ja tuletõrje veevarustus	11
3.7.2. Elektrivarustus, välisvalgustus ja tänavavalgustus	12
3.7.3. Sidevarustus	12
3.7.4. Soojavarustus	12
3.8. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine	13
3.9. Servituutide ja naabusõiguste vajadus	13
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
3.11. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	14
3.12. Planeeringu rakendamise võimalused	14
3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
4. KOOSKÕLASTUSED	15
5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED	16
JOONISED	17
1. Situatsiooniskeem M 1:10 000	18
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	19
3. Olemasolev olukord M 1:1000	20

4. Planeeringu põhijoonis M 1:1000	21
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:1000	22
6. Tehnovõrkude planeering M 1:1000	23
7. Illustratiivne joonis	24
 LISAD:	25
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	26
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	27
3. Detailplaneeringu algatamise taotlus	29
4. Tartu Vallavalitsuse avaldus ajalehele Postimees	30
5. Väljavõte ajalehest Postimees 14.03.2005	31
6. Planeeringuala asendiplaan	32
7. Raja mü suurkaevu asukoha kooskõlastus	33
8. Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamine	34
9. OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks	35
10. Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus	36
11. Tartu Vallavalitsuse detailplaneeringu edastamine Tartu Maavalitsusele	37
12. Tartu Maavalitsuse kooskõlastuste määramine	8
13. Kutse arutelule Heino Ruulile	39
14. Kutse arutelule Raja Puhkekodu OÜle	40
15. Kutse arutelule Jaan Michelsonile	41
16. Kutse arutelule Helgi Mutsole	42
17. Kutse arutelule Rein Uibole	43
18. Tartu Vallavalitsuse avaldus ajalehele Postimees	44
19. Väljavõte ajalehest Postimees 10.01.2007	45
20. Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu osavõtjate nimekiri	46
21. Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu protokoll	47
22. Veeteede Ameti kooskõlastus	48
23. Maa-ameti kooskõlastus	49
24. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	51
25. Tartu Vallavalitsuse avaldus ajalehele Postimees	52
26. Väljavõte ajalehest Postimees 29.02.2008	53
27. Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta	54
28. Detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine	55
29. Tartu Vallavalitsuse avaldus ajalehele Postimees	56
30. Detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine	57
31. Väljavõte ajalehest Postimees 20.10.2008	58

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Raja Puhkekodu OÜ esindaja Jaan Michelson'i avaldus Tartu Vallavalitsusele. Algatamise taotlus laekus 07.03.2005.a.

1.2. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on jagada maaüksus kruntideks, määrata kruntidele ehitusõigused elamute ja abihoonete ning puhkemaja projekteerimiseks ning ehitamiseks ja anda lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

1.3. Planeeritava ala krundi omanik/valdaja ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve

- Raja, kü tunnus 79401:002:0411, (Tartu maakond, Tartu vald, Maramaa küla) omanik Raja Puhkekodu OÜ; pindala 5,8 ha, maakasutuse sihtotstarve - 100% maatulundusmaa.

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu valla ehitismäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Tartu maakonnaplaneeringu 'Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused';
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“;
- Maramaa küla, Tirgi (79401:001:0001) kinnistu detailplaneering, kehtestatud 19.01.2005 Tartu Vallavalitsuse korraldusega nr.2.
Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Planeeringuala geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 09.09.2005 a. OÜ Brom Maamõõtmine poolt (litsentsi nr EG-10009077-001 04.04.2003.a.), töö nr. G-182.

1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isikute andmed

Planeeringu koostamisest huvitatud isik : Raja Puhkekodu OÜ
Reg. kood: 11073114
Aadress: Timuti 46, Tartu
Esindaja: Jaan Michelson
Telefon: 56 23 036;51 64 630

1.7. Planeeringu koostajate andmed

Koostaja:	OÜ Brom Planeeringud	ja	Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ
Aadress:	Võru 3, Tartu 50111		Tuglase 19, Tartu 51014
Reg. kood:	10009077		11319822
Tel:	7 427 185		7 404 270
E-mail:	bromm@hotmail.ee		teravkera@gmail.com

1.8. Kirjavahetus

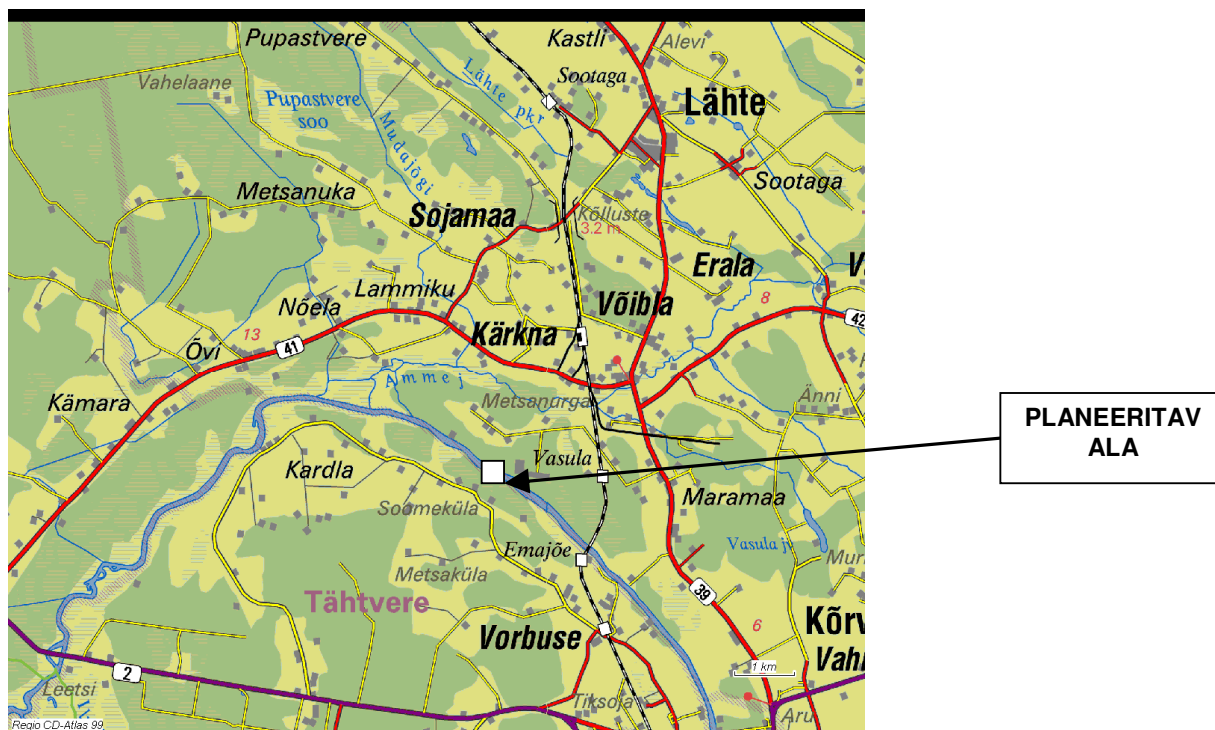
Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikute vahel on toodud planeeringu lisa.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Maramaa külas ca 9 km kaugusel Tartu linna piirist. Planeeringualale juurdepääs Tartu-Jõgeva-Aravete maanteelt mööda kohaliku tähtsusega kruusateed.

Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu maakonnas, Tartu vallas, Maramaa külas.



Lähim kool ja lasteaed asuvad Lähete alevikus. Lähimad kauplused asuvad Kärknas, Lähete alevikus ja Tartu linnas. Lähim bussipeatas asub Tartu-Jõgeva-Aravete maantee ääres planeeringualast ca 5 km kaugusel.

Detailplaneering arvestab lähiümbruses olevaid hooneid, ümbritsevat maastikustruktuuri ja Tirgi kinnistu detailplaneeringuga kavandatud hoonete tüüpe ja mahte.

2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal

Planeeritava ala pindala on 5,8 ha. Raja maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeringualast läänes paikneb Tirgi kinnistu detailplaneeringuala, millega on kavandatud 3 20% väikeelamumaa ja 80% maatulundusmaa sihtotstarbega krundi. Maaüksustele võib ehitada maksimaalselt kaks üks+katusekorrusega hoonet. Katusekalle peab jääma vahemikku 30-45° ja elamu lubatud maksimaalne kõrgus on 8 meetrit. Välisseinte viimistlusmaterjalidena on keelatud kasutada: plastikvooder, värvkatteta plekk, viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon. Välisseinte viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada: kombineerituna kivi, laudvooder, fassaadivineer, klaas, krohv, vooderduseta palkmaja.

Põhjast piirneb planeeringuala Mummi (maatulundusmaa), idast Tirgi-Laisa (maatulundusmaa) ja kagust Luhavahi (maatulundusmaa) maaüksusega. Lõunast piirneb planeeritav ala Emajõega, mille veekaitsevöönd ja kallasrada on 10 meetrit. Emajõe ehituskeeluvöönd ulatub metsamaal piiranguvööndini -100 meetrit veepiirist.

Läänest piirneb Raja maaüksus Heino (maatulundusmaa ja elamumaa) maaüksusega.

Naaberkruntide pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud joonisel 2 (vt. Olemasolev olukord).

Reljeef langeb planeeringualal lõunasuunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad 51.17 – 53.23 vahemikku. Planeeritav ala on enamjaolt metsamaa. Planeeritavat ala läbib kuni Heino kinnistuni viiv pinnastee. Olemasoleva tee kõrvalt ja läänest piirneb maaüksus kraavidena, mille veekaitsevöönd on 1 meetri. Idapoolse kraavi kõrval kulgeb kõrgepinge elektriliin, mille kaitsevöönd on 10 meetrit liini teljest. Raja maaüksuse keskelt kulgeb viimase elektriposti juurest kuni Heino maaüksuseni elektrikaabel, mille kuju on 1 meetri. Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 2.

Käesolev detailplaneeringuala on kaasatud Amme-Emajõe sildumisrajatiste projekti.

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesolev planeering näeb ette planeeringuala jaotamise kolmeks väikeelamumaa, üheks transpordimaa, üheks üldmaa ja üheks ärimaa sihtotstarbega krundiks. Andmed planeeritavate kruntide kohta ja kruntide piirid on ära toodud joonisel 4 (vt. Planeeringu põhijoonis).

3.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga nähakse ette uushoonestusalad:

1. Kruntidele pos nr. 1-3 üksikelanute ((kood 11101) ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2005. määrus nr. 10) ja abihoonete (kood 12744) ehitamiseks.
2. Krundile pos 4 puhkemaja (kood 12122), muu lühiajalise majutuse hoone (kood 12129) ja majapidamishoone (nt kuur, saun, kood 12744) ehitamiseks.
3. Krundile pos 5 muu nimetamata spordi- ja puhkerajatis (paadikuur ja paadisild, kood 24119) ehitamiseks.

Põhihoone (elamu, puhkemaja) ja abihoone jaoks on näidatud hoonestusalad (vt. Planeeringu põhijoonis). Väikeelamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ühe elamu ehitamine. Detailplaneeringu põhikaardil on tähistatud hoone võimalik asukoht ja maht krundile planeeritud hoonestusalas. Planeeritud hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud

hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusalusele pindalale, väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Detailplaneeringuga kohustuslikku ehitusjoont ja katuseharjajoont määratud ei ole. Hoonete täpne asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus.

Kruntide ehitusõigusega (vt. tabel Planeeringu põhijoonisel) on määratud: krundi planeeritud pindala; planeeritud sihtotstarve; hoonete suurim lubatud arv krundil; hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; hoonete lubatud korruselisus; hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; lubatud katusekalde vahemik.

3.3. Ehitistevahelised kujad

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" on planeeritavatel ehitistel I kasutusviis – üksikelamu ja II kasutusviis –puhkemaja.

Detailplaneeringualal lubatud hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamute, puhkemaja ja abihoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurinõuded on toodud tabelis 1 (kehtivad põhi-ja abihoone puhul).

Tabel 1. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Põhihoonel ja abihoonel kuni 2 (1+katusekorrus)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Hoonete suurim lubatud kõrgus on kuni 8,5 meetrit maapinnast
Katusekalde vahemik	30°-45°
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puit- (k.a. vooderduseta palkhoone) kivimaterjale ja krohvi. Keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastik- ja plekkvooder ning viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon)
Lubatud katusetüübid / katusekatte materjalid	Viil- ja kelpkatus/ Katuseplekk ja –kivid, bituumensindel, puitlaast
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata detailplaneeringuga
Sokli kõrgus	Kuni 80 cm planeeritud maapinnast

3.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Teealade planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 ja projekteerimise tasemest hea. Kruntidele on juurdepääs kavandatud 12,0 meetri laiuse transpordimaa abil, millest sõidutee on 5,5 meetri laiune. Kahele poole sõiduteed on planeeritud haljasvöönd. Kuna antud teel ei ole intensiivset liiklust planeeritud, siis jalakäijatele eraldi kõnniteed planeeritud ei ole ning jalakäijad, jalgratturid ja autod liiguvad ühes tsoonis. Sõidutee katteks on kavandatud kruus ja parkla katteks kruus või killustik. Kallasraja piirkonda rajatavad jalgteed on kavandatud kruusa, killustik või pinnaskattega. Jalgrada peab olema läbitav kuiva jalaga. Kallasrajal oleva jalgte minimaalne laius on 0,5 meetrit.

Krundile positsiooninumbriga 4 on ette nähtud 26-kohaline parkla puhkemaja teenendamisks. Lisaks on avalikuks kasutamiseks mõeldud krundil positsiooninumbriga 6 ette nähtud 5-kohaline parkla. Krunt positsiooninumbriga 6 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundiks ja on kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel. Tee kaitsevööndiks on detailplaneeringuga määratud 2 meetrit, tee maa-ala piirist (punastest joontest). Detailplaneeringu tehnoorkude planeeringul (vt joonis 6) on antud tee maa-ala ristprofiil.

Planeeringuga on määratud igal krundil külg/jed, kust toimub juurdepääs tee maa-alalt, kruntide teistest külgedest on väljasõitude rajamine keelatud. Parkimine lahendatakse krundisiselt.

Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad”

Tabel 2. Arvestuslik veetarbimine

<i>Pos nr</i>	<i>Ehituse otstarve/liik</i>	<i>Ehitise asukoht</i>	<i>Parkimisnorm</i>	<i>Normijärgne arvutus</i>	<i>Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil</i>
<i>Pos 1</i>	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3
<i>Pos 2</i>	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3
<i>Pos 3</i>	üksikelamu	äärelinn	Elanikele 1-2, külalistele 1	2...3	2...3
<i>Pos 4</i>	ühiskondlik hoone (uus, suure külastajate arvuga)	äärelinn	külalistele 1/1/50	800*1/50=16	26

Täpsed autode parkimise asukohad krundil näidatakse ehitusprojekti. Krundil positsiooninumbriga 4 võib vajadusel parklat laiendada hoonestusala arvelt.

3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala on enamjaolt kaetud puistuga. Olemasolev kõrghaljastus vajab korrastamist ja harvendamist. Olemasolevad kraavid on ette nähtud säilitada.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks:

- Hoonete ehitamisel säilitada võimalikult palju olemasolevast haljastusest. Arvestades Tartu linna ümbruse väikest metsasust, tuleb linnalähitsooni erametsi majandada püsimetsa majandamise meetodil. Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada vähemalt 70% ulatuses, lageraie on keelatud. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m. Puistualade harvendamisel on soovitatav konsulteerida haljastusspetsialistiga.
- Kruntide haljastamisel on soovitatav kasutada antud piirkonnale omast taimmaterjali (nt. eelkõige erinevad sõnajala-, võhumõõga-, remmelga-, kontpuu-, kuuseliigid jne) ja vältida ümbritseva looduslähedase keskkonnaga võõrapäraselt mõjuvaid liike.
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma väikeelamumaa sihtotstarbega krundil vähemalt 80%.
- Arvestades kruntide suurust ja ümbritsevat keskkonda ei ole soovitatav kruntide ümber piirdeid rajada. Soovitatav on ehitada piirded ümber rajatavate hoonete ja õueala. Lubatud piirete materjalid on võrkaed või võrkaed hekkidega kombineeritult ja puitpiirded. Lubamatud on metall-, betoon- või plekkaiad. Piirete lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 meetrit.
- Vastavalt Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“ on Emajõe äärde on planeeritud 2 avalikult kasutatavat paadisilda, laulukaar, lõkkeplats, telkimisplats ja parkimisplats ja kuivkäimla. Randumispiirkonnas on vajalik puhastada jõe põhi kividest, mudast ja muust rämpsust.

Olemasolev haljastus ja planeeritud haljasvööndid on näidatud planeeringu põhijoonisel (vt joonis 4).

3.7. Tehnovõrgud

Detailplaneeringu tehnovõrkude planeeringul (vt joonis 5) on näidatud planeeritud tehnovõrgud.

3.7.1. Veevarustus, kanalisatsioon, sadevesi ja tuletõrje veevarustus

VEEVARUSTUS

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud planeeritud puurkaevu abil, mille sanitaarkaitseala on vähendatud 30 meetrile. Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala on lähtuvalt veeseaduses § 28 lg 4 p1 Keskkonnaministri poolt vähendatud 30 meetrile, mis on lubatud, kui vett võetakse üle 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks. Kuna puurkaevust võetakse vett üle 5 m³/d on vajalik vee erikasutusluba. Puurkaevu projekteerimisel, rajamisel ja ekspluateerimisel tuleb arvestada Tartumaa Keskkonnateenistuse poolt väljastatud puurkaevu asukoha kooskõlastuses antud nõuetega (vt lisa Puurkaevu asukoha kooskõlastus) ja Veeseaduses § 28 lg 1 sätestatuga - põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud: veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja veeseire.

Heitvee pinnasse immutamine puurkaevu sanitaarkaitsealal ja selle välispiirist 50 meetri kaugusel on keelatud (alus: Vabariigi Valitsuse 31.juuli 2001. a. määrus nr 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" § 10). Elamukruntidele on keelatud rajada lokaalseid salvkaeve.

Tabel 3. Arvestuslik veetarbimine

Hoone liik	Arvestus	Kokku veetarbimine hoones
<i>Pereelamu</i>	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 4 inimest	3 pereelamux125 liitrit x 4 inimest peres = 1500 liitrit
<i>Puhkemaja</i>	120 liitrit inimese kohta, puhkemajas 50 kohta	100 kohta x125 liitrit=12500 liitrit

Planeeritav veetarbimine iga väikeelamu krundi kohta on ca 0,5 m³/d ja puhkemaja krundil max 12,5 m³/d ning planeeritaval alal kokku max 14 m³/d.

KANALISATSIOON

Reovesi puhastatakse igal krundil omapuhastite (filtersüsteemide vms abil, täpse lahenduse otsustab projekteerija) abil. Kuna põhjavee kõrgeima taseme ja puhastisüsteemi vahe ei ole vähemalt 1,2 meetrit, siis tuleb omapuhasti ümbritsevast pinnasest täielikult isoleerida (HDTP kile vms).

Planeeritav reoveehulk on iga väikeelamu krundi kohta max 0,5 m³/d ja puhkemaja krundil max 12,5 Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 171 §6 on omapuhasti kuja 10 meetrit (v.a. septikul), septiku kuja on vähemalt 5 meetrit. Heitvee juhtimisel suublasse on nõutav vee erikasutusluba (alus: veeseadus § 8 lg 2 p4).

SADEVESI

Teemaa-ala ja krundi piiride vahele jäävaid kraave ei tohi likvideerida. Kraavide veekaitsevöönd kaitsevöönd on 1 meeter kraavi kaldast.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse omal krundil ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Iga väikeelamukrundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojektis.

TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi saadakse planeeringuala lõunaossa olemasoleva tiigi kaldale planeeritud tuletõrje veevõtukohast (vt. Tehnovõrkude planeering). Tuletõrje veevõtukohale peab olema tagatud aastaringne juurdepääs.

3.7.2. Elektrivarustus, välisvalgustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu objektide elektrivarustus on planeeritud olemasolev madalpinge elektriliini abil. Liitumispunktid (möötekilbid) on ette nähtud olemasolevatele elektripostidele.

Välisvalgustuse toide võetakse planeeritavatest hoonetest kas õhu- või maaaluse liiniga.

3.7.3. Sidevarustus

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

3.7.4. Soojavarustus

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

Trasside ligikaudsed asukohad on näidatud (joonis 5) tehnovõrkude planeeringul ning tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

<i>Tehnorajatis</i>	<i>Olemasoleva trassi ligikaudne pikkus, (m)</i>	<i>Rajatava trassi ligikaudne pikkus, (m)</i>
<i>Veetorustik</i>	-	ca 180
<i>Isevoolne kanalisatsioonitorustik</i>	-	ca 123
<i>Puhastist väljuv veetorustik</i>	-	ca 60
<i>Madalpinge elektrikaabel</i>	-	ca 166

Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnoorkude kohta koostatavates ehitusprojektides. Tehnoorkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

3.8. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine

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 elamukruntidel omal krundil kinnises kompostis. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile igal kinnistul eraldi ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil.

Hoonetele ei või anda ehitusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav veetorustik ja kanalisatsioonitorustik.

Planeeritava ala läänepoolne eenduv osa piirneb Emajõega, mille veekaitsevöönd 10 meetrit, ehituskeelu- ja kalda piiranguvöönd 100 meetrit. Emajõega seotud kitsendused on planeeringu joonistel näidatud lähtuvalt veekogu veepiirist.

Veekaitsevöönd on moodustatud vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks vee kaldaalal. Veekogu veekaitsevööndi ulatus ning selles keelatud tegevuste loetelu on toodud Veeseaduses (RT I 1994, 40, 655).

Kalda piiranguvööndi mõiste ja kitsenduse sisu on toodud Looduskaitseaduse §-s 37 (RT I 2004, 38, 258). Kalda piiranguvööndis on keelatud lageraie, reoveesette laotamine, matmispaiga rajamine, jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas, ilma kehtestatud detailplaneeringuta maa-ala kruntideks jagamine, maavara ja maa-ainese kaevandamine, mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Puurkaevu sanitaarkaitseala mõiste ja kitsenduse ulatus on toodud Veeseaduse §-s 28 (RT I 1994, 40, 655). Puurkaevu projekteerimisel, rajamisel ja ekspluateerimisel tuleb arvestada Tartumaa Keskkonnateenistuse poolt väljastatud puurkaevu asukoha kooskõlastuses antud nõuetega (vt lisa Puurkaevu asukoha kooskõlastus).

3.9. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus

Planeeritavale alale on vajadus seada servituudid ja kitsendused. Servituutide seadmise vajadused on ära toodud planeeringu joonisel 5 (vt. Planeeritud maakasutus ja kitsendused).

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809 – 1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest, millega krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada.

Kuritegevuseriskide vähendamiseks tuleb tagada hoone ümbruse korralik valgustus ja jälgitavus (naabri-, videovalve). Kurjategijate tungimist hoonetesse takistavad tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid ja lukustatud siseruumid. Soovitatav on autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoone siseselt. Samuti on soovitatav kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid ja süttiv prügi kiiresti eemaldada.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

3.11. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimiskavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

3.12. Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneeringujärgsed teed ja tehnovõrgud ehitab välja planeeritava ala arendaja. Hoonetele ei väljastata Tartu Vallavalituse poolt enne ehituslubasid, kui on välja ehitatud detailplaneeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja –rajatised.

3.13. 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. KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTTED

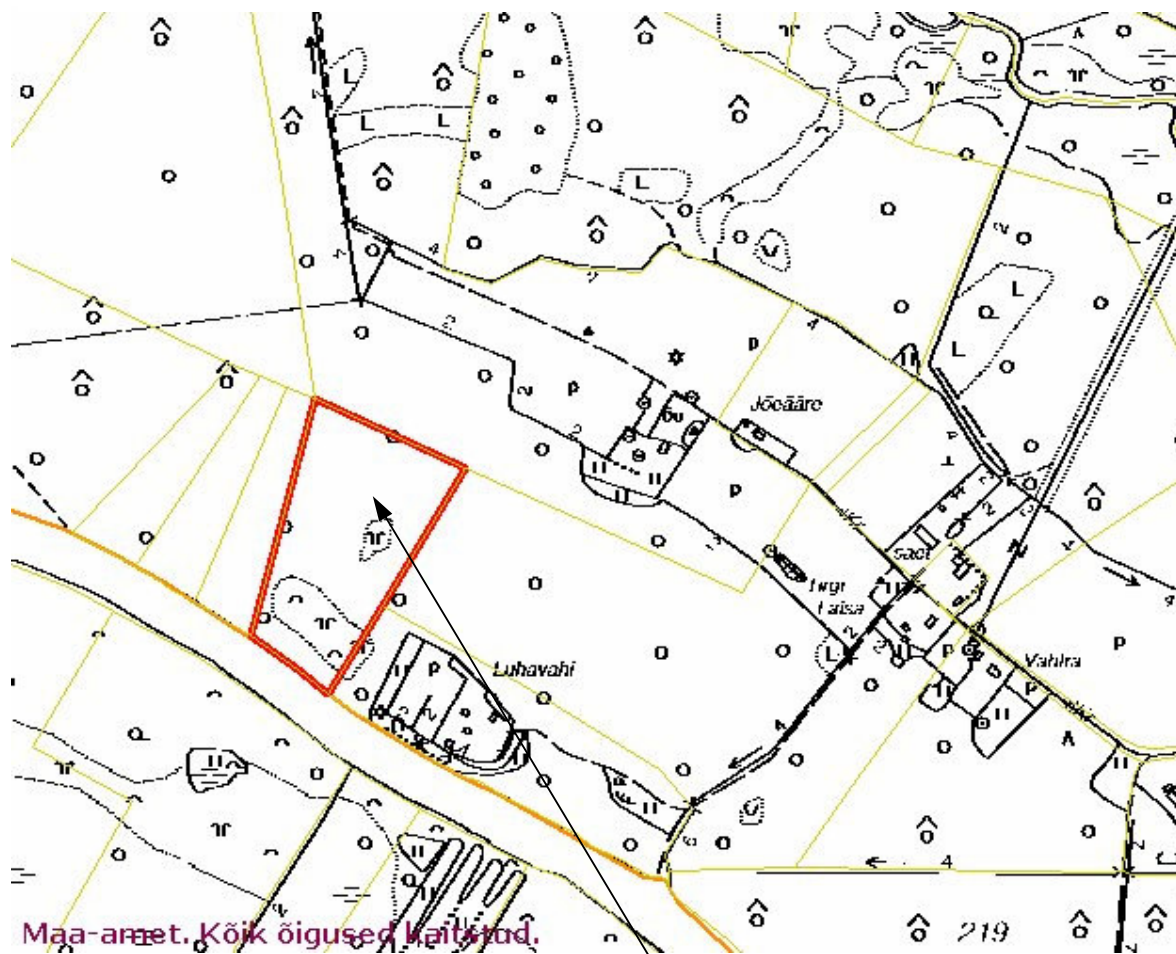
Planeeringul asuvad kooskõlastused:

kuupäev	kooskõlastav asutus	lk
20.10.2006	Heino maaüksus (omanik Heino Ruul)	15
21.10.2006	Tirgi maaüksus (omanik Helgi Mutso)	15
21.10.2006	Luhavahi maaüksus (omanik Rein Uibo)	15
21.10.2006	Mummi maaüksus (omanik Jaan Michelson)	15
24.11.2006	Tartumaa Keskkonnateenistus	36
04.12.2006	Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehniline Büroo (peainspektor-Pjot Vorobjov)	15
04.12.2006	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond (võrguarengu projektijuht- Alo Ressaar)	15
30.01.2008	Veeteede Amet (hüdrograafia ja navigatsioonimärgistuse teenistuse juhataja-peadirektori asetäitja -Toivo Prela)	48
11.02.2008	Maa-amet (Peadirektori asetäitja kt peadirektori ülesannetes- Anne Toom)	49

JOONISED

1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



PLANEERITAV ALA

2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

3. Olemasolev olukord

4. Planeeringu põhijoonis

5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused

6. Tehnovõrkude planeering

7. Illustratiivne joonis

LISAD
