



Töö nr: D-003-06

Registrikood: 10000550

# Orujõe, Taaralehe, Taaraoru, Taaraveere maaüksuste detailplaneering

I KÕIDE  
SELETUSKIRI JA JOONISED

**Objekti asukoht:**

Tartu maakond  
Tartu vald  
Maramaa küla  
Orujõe, Taaralehe, Taaraoru ja  
Taaraveere kinnistu

**Detailplaneeringu tellija:**

Tartu Vallavalitsus

**Asjast huvitatud isik:**

Rentech OÜ  
Vitamiini 1  
51014 Tartu

**Detailplaneeringu koostaja:**

GPk Partnerid OÜ  
Annika Paas  
Kastani 90  
50410 Tartu  
gpk@gpk.ee

TARTU 2006

## Sisukord

### Seletuskiri

<b>1</b>	<b>Planeeringu koostamise alus ja eesmärk .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Olemasoleva olukorra iseloomustus .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planeerimise lahendus .....</b>	<b>5</b>
5.1	<i>Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....</i>	5
5.2	<i>Kruntide ehitusõigus .....</i>	6
5.3	<i>Kruntide hoonestusala piiritlemine.....</i>	6
5.4	<i>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....</i>	6
5.5	<i>Ehitistevahelised kujad.....</i>	7
5.6	<i>Arhitektuurinõuded ehitistele .....</i>	7
5.7	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....</i>	8
5.8	<i>Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad .....</i>	8
5.8.1	<i>Üldosa .....</i>	8
5.8.2	<i>Elektrivarustus.....</i>	8
5.8.3	<i>Soojavarustus .....</i>	9
5.8.4	<i>Veevarustus ja kanalisatsioon .....</i>	9
5.8.5	<i>Sidevarustus .....</i>	9
5.9	<i>Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....</i>	10
5.10	<i>Servituutide vajadus.....</i>	10
5.11	<i>Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....</i>	10
5.12	<i>Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....</i>	11
<b>6</b>	<b>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja ja planeeringu rakendamise võimalused.....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö .....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Koostöö planeeringu koostamisel.....</b>	<b>13</b>
	Tartu Maaparandusbüroo käskkiri nr 1.1/94 .....	14
	Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastuskiri nr 41-12-3/3691 .....	16
	Maa-ameti kooskõlastuskiri nr 6.2-3/9605 .....	17

### Joonised

Joonis 1: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5 000 .....	18
Joonis 2: Olemasolev olukord M 1 : 1 000 .....	19
Joonis 3: Põhikaart M 1 : 500 .....	20
Joonis 4: Tehnovõrgud M 1 : 500 .....	21
Joonis 5: Maakasutus ja kitsendused M 1 : 1000.....	22

## 1 Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 8. veebruar 2006 korraldusega nr 39 kinnitatud lähteülesanne DP-5-2006.

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta maaüksuste piire ja sihtotstarvet, uutele kruntidele ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks ning anda lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

## 2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

1. Tartu valla ehitismäärus;
2. Tartu valla arengukava;
3. Tartu valla ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni arengukava 2005-2017;
4. Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed";
5. Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused";
6. Tartu maakonnaplaneering

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GPK Partnerid (litsents nr 486 MA) poolt 2006 a. mõõdistatud töö nr G-073-06, täpsusastmega M 1:500.

## 3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala suurusega ca 4.5 ha (Orujõe, Taaralehe, Taaraoru, Taaraveere kinnistud ja nendega piirnev kohalik tee) asub Tartu vallas Maramaa külas, vt asukohaskeem.

Ala asub Suur-Emajõe ja Tartu-Jõgeva-Aravete maantee vahel, Emajõeni ca 100 m ning maanteeni 500 m. Juurdepääs planeeritavate kinnistuteni on kohaliku maantee kaudu, mis tagab ligipääsu ka Emajõe. Lähim naaber asub vahetult teisel pool kohalikku teed, kuid üldiselt naabruses majapidamisi ei ole. Tihedam asustus on Tartu-Jõgeva maantee ääres, kus on mitmeid uuselamu piirkondi. Ümberkaudsete kinnistute pindalad on 0.8-12 ha ning sihtotstarbelt maatulundus- ja väikeelamumaa.

Planeeritav ala asub Tartust ca 7 km kaugusel.



Maa-amet. Kõik õigused kaitstud.  
Asukohaskaem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht. (Maa-ameti avalik teenus [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee))

#### 4 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala hõlmab järgmisi maaüksusi:

- Orujõe (katastritunnus 79401:006:0239) pindala on 27587 m<sup>2</sup>, olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.
- Taaralehe (katastritunnus 79401:006:0245) pindala on 9667 m<sup>2</sup>, olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% väikeelamumaa.
- Taaraoru (katastritunnus 79401:006:0605) pindala on 5662 m<sup>2</sup>, olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% väikeelamumaa.
- Taaraveere (katastritunnus 79401:006:0606) pindala on 2054 m<sup>2</sup>, olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa.

Kinnistute omanikud on Sven Mihailov ja Kenneth Karpov.

Planeeritaval alal hoonestus puudub. Orujõe kinnistu on suures osas kaetud metsaga, teistel maaüksustel esineb üksikuid puid ning kohati võsa. Reljeef on suhteliselt tasane, langusega Emajõe suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 31.5 – 34.1 m.

Planeeritava ala on ebakorrapärase kujuga, kus asub mitmeid kuivenduskraave ning seda läbib maaparandussüsteemi eesvool, mille veekaitsevöönd on 1 m, ehituskeeluvöönd – 25 m ja piiranguvöönd – 50 m. Kohalik tee asub kinnistute loodepoolses küljes ning selle kaitsevöönd on 20 m. Planeeritavast alast edelasse jääb Suur-Emajõgi, mille veekaitsevöönd on 10 m, ehituskeeluvöönd – 50 m ja piiranguvöönd 100 m.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel 1.

## 5 Planeerimise lahendus

### 5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritaval alal moodustatakse 28 uut krunti:

- 21 väikeelamumaa sihtotstarbega krunti;
- 2 tootmishoonete maa krunti;
- 1 üld- ja tootmishoonetemaa sihtotstarbega krunt.
- 4 transpordimaa sihtotstarbega krunti

Maakasutus on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Krundi pos/ aadress	Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala	Planeeringu- järgne maakasutus
Orujõe Taaralehe Taaraoru Taaraveere	27587 m <sup>2</sup> 9667 m <sup>2</sup> 5662 m <sup>2</sup> 2054 m <sup>2</sup>	100 %M 100% EE 100% EE 100% L	Pos 1	1760 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 2	1745 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 3	1821 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 4	1811 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 5	1788 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 6	1705 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 7	1770 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 8	1780 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 9	1573 m <sup>2</sup> 80%Üm20%Th
			Pos 10	175 m <sup>2</sup> 100% Th
			Pos 11	1873 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 12	1848 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 13	1884 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 14	1826 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 15	1826 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 16	1821 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 17	1703 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 18	1704 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 19	1701 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 20	1702 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 21	1701 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 22	1703 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 23	947 m <sup>2</sup> 100% EE
			Pos 24	2792 m <sup>2</sup> 100 %L
			Pos 25	4145 m <sup>2</sup> 100% L
			Pos 26	1978 m <sup>2</sup> 100% L
			Pos 27	338 m <sup>2</sup> 100% L
			Pos 28	32 m <sup>2</sup> 100% Th

**M** – maatulundusmaa 011 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused”)

**EE** – väikeelamumaa 0010

**L** – transpordimaa 007

**Üm** – üldmaa 0051

**Th** – tootmishoonete maa 0030

Aadresside ettepanek on järgmine:

Pos nr	Aadessi ettepanek
Pos 1	Ranna tee 38
Pos 2	Ranna tee 36
Pos 3	Ranna tee 34
Pos 4	Ranna tee 32
Pos 5	Ranna tee 30
Pos 6	Kalda tee 1
Pos 7	Kalda tee 3
Pos 8	Kalda tee 5
Pos 9	Lammi tee 12
Pos 10	Lammi tee 2
Pos 11	Lammi tee 4
Pos 12	Lammi tee 6

Pos nr	Aadessi ettepanek
Pos 13	Lammi tee 8
Pos 14	Lammi tee 10
Pos 15	Lammi tee 14
Pos 16	Lammi tee 16
Pos 17	Kalda tee 12
Pos 18	Kalda tee 10
Pos 19	Kalda tee 8
Pos 20	Kalda tee 6
Pos 21	Kalda tee 4
Pos 22	Kalda tee 2
Pos 23	Ranna tee 24
Pos 28	Ranna tee 28

## 5.2 Kruntide ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga antakse ehitusõigus väikeelamumaa kruntidele ühe üksikelamu ja ühe majapidamisabihoone püstitamiseks. Suurim lubatud ehitusalune pindala on 300 m<sup>2</sup>. Pos-le 23 on lubatud rajada ainult üks hoone ning suurim lubatud ehitusalune pindala on 200 m<sup>2</sup>. Põhihoonel on olenevalt pos-st lubatud 1 kuni 2 korrust ning abihoonel 1 korrus. Elamu suurim lubatud katuseharja kõrgus kahekorruselisel hoonel on 8,5 m ja ühekorruselisel 6,5 m. Abihoone suurim lubatud katuseharja kõrgus on 5,0 m. Põhijoonisel on määratud põhihoone soovituslik asukoht. Kruntide ehitusõigus on toodud tabeli kujul põhijoonisel.

Planeeritaval alal on läbi viidud ehitusgeoloogilised uuringud, mille tulemusi arvestada ehitiste projekteerimisel. Uuringute tulemused on toodud planeeringu lisade kaustas.

## 5.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, on arvestatud vajalike kujadega. Hoonestusala piiritlemisel on järgitud põhimõtet, et säiliks võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust kruntide tagaosas. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala ja selle sidumine krundipiiridega on toodud põhijoonisel.

## 5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Tartu – Jõgeva – Aravete maanteelt olemasoleva kohaliku maantee kaudu. Kohaliku maantee kaitsevöönd on 20 meetrit. Käesoleva planeeringuga tehakse tänavaelementide osas järgmised ettepanekud lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 lähtetase „hea”. Olemasolev kohalik maantee: sõidutee laius - 6,5 m, kergliiklustee - 3,5 m ning haljasriba - 2 m. Pos 25: sõidutee – 5,5 m; kõnnitee 2,5 m; haljasribad 2,5 ja 0,85 m. Pos 26: sõidutee – 5,5 m; kõnnitee 2,5 m ja haljasribad 1 ja 2 m. Läbi planeeringuala on kavandatud kergliiklustee laiusega 3,5 meetrit, mis tagab juurdepääsu pos-le 9.

Planeeringuga on jäetud juurdepääsu võimalus planeeritava ala kõrval asuvale riigi reservmaale.

Pos 24-27 on planeeritud avalikult kasutatavaks teeks, nende määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel. Tänavanimede suhtes tehakse järgmine ettepanek: olemasolev tee - Ranna tee, pos 25 – Lammi tee, pos 26 – Kalda tee.

Parkimine lahendada krundisiseseelt, igale krundile on ette nähtud 2-3 parkimiskohta.

Juurdepääs krundile, sõidusuunad, kohaliku maantee ja tänavate ristlõige on märgitud põhijoonisel.

### 5.5 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud ja tulepüsivusklass on lahendatud vastavalt EPN 10.1 tabelile 8 ja Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määruse nr 315 „Ehitistele ja nende osadele esitatavad tuleohutusnõuded“ lisale 2. Detailplaneeringu alal peab hoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 m, minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3.

### 5.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitistele. Hoonete arhitektuur peab olema elukeskkonda parandav ja miljösse sobiv, keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Hoonete harjajoone suund peab olema paralleelselt tänavapoolse krundipiiriga. Planeeringuga on määratud kohustusliku ehitusjoone vahemik tänavapoolsest krundipiirist 7-10 m, st et põhihoone fassaad peab paiknema selles vahemikus. Pos-del 1-6 on kohustuslik ehitusjoon vahemikus 14,5 – 17,5 m krundi piirist.

Hoonestuse arhitektuursed näitajad on toodud tabelis 2.

#### Arhitektuursed näitajad

Tabel 2

	pos 1-8, pos 11-16 , pos 23	pos 17-22
<b>Hoone/rajatise korruselisus</b>	kuni 2*	1
<b>Katusekalle (põhihoonel)</b>	30- 40°	20-25°
<b>Minimaalne tulepüsivusaste</b>	TP-3	TP3
<b>Välisviimistlusmaterjalid</b>	kivi, puit, krohv	kivi, puit, krohv
<b>Katusekattematerjalid</b>	kivi, plekk, katepal	kivi, plekk, katepal
<b>Sokli kõrgus</b>	kuni 0.60 m	kuni 0.60 m
<b>Räästa kõrgus (suhteline)</b>	kuni 5.20 m	kuni 4.20 m
<b>Hoone suurim lubatud katuseharja kõrgus (suht)</b>	8.50 m	6.50 m
<b>Katuse tüüp</b>	viilkatus	kelpkatus

\*Elamutel kaks korrust, abihoonetel 1 korrus.

## **5.7 Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted**

Planeeringuga on määratud haljastuse ning heakorra põhimõtted.

Planeeritav ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega, mis elamu- ja üldmaa kruntidel tuleb võimalikult suures osas säilitada. Üldmaaga piirnevatel kruntidel on ette nähtud säilitada võimalikult suures ulatuses kõrghaljastust krundi tagaosas, et koos üldmaaga tekiks kompakte haljasala. Likvideeritavaks on määratud liiklusmaa alla ning ehitusala alla jääv kõrghaljastus. Alal kasvav võsa ja väheväärtuslikud puud on ette nähtud täies mahus likvideerida.

Elamumaa krundid peavad olema haljastatud vähemalt 60 % ulatuses. Ette on nähtud täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamine. Haljastuse ligikaudsed põhimõtted näidatakse elamu arhitektuurse projekti asendiplaanil.

Piiretena rajada 1,2 kuni 1,5 m kõrgust lipp- või võrkaeda (dubleerides hekiga), aiapostidena kasutada soovitatavalt metallposte. Kuriteohirmu vähendamiseks näha elamumaa kruntide juurdepääsudele ette suletavad väravad. Juurdepääsuteed ja parkimisala katta hoone arhitektuurse lahendusega haakuva pinnakattega.

Emajõe maksimaalne veetase 1% tõenäosusega on 33,65 m. Kuna planeeritav ala maapind asub allpool võimalikku üleujutusala, siis on tänavamaa kõrgus tõstetud kõrgusmäärgini 33,65 m, mis kaitseb planeeritavat ala võimalike üleujutuste eest. Pos-del 17-23 on maapinna kõrgus planeeritud tõsta samuti 33,65m, et takistada üleujutuse ohtu. Pos-del 1-16 on ette nähtud maapinda tõsta kõrgusmäärgini 32,80 m.

Heakorra ja turvalisuse tagamisel on oluline osa tänavavalgustusel. Planeeringuga on ette nähtud tänavavalgustuse rajamine, valgustite täpne paiknemine määratakse hilisema projekteerimise käigus.

## **5.8 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

### **5.8.1 Üldosa**

Olemasolevalt paikneb planeeritaval alal side optiline kaabel ning Suuresilla kinnistut varustav madalpinge õhuliin. Tabelis 3 on toodud tehnovõrkude rajamise koondtabel. Graafiline lahendus on antud tehnovõrkude joonisel, projekteerimisel on lubatud täpsustada tehnovõrkude paiknemist ning põhjendatud vajadusel muuta ka lahendust.

### **5.8.2 Elektrivarustus**

Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused nr 87577.

Elamute elektrivarustuse tagamiseks planeeritakse uus komplektalajaam. Alajaama elektritoide on ette nähtud Tartu-Jõgeva maantee ääres asuvast ``Saarma`` alajaamast maakaabliga. Objektide elektrivarustuseks on kruntide piiridele planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid. Elektritoide liitumiskilbist elamuteni on ette nähtud 0,4 kV maakaablitega planeeritavast alajaamast.

Elektrivõrguga liitumine toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrusele nr 184 „Võrgueeskiri“, peatükk 5.



### 5.8.3 Soojavarustus

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas. Soojavarustus lahendada lokaalselt. Hoonete soojavarustus on lubatud lahendada tahke-, vedelküte, elektri ja/või soojuspumpadega.

### 5.8.4 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritavate elamute veevarustus on tagatud Suuresilla kinnistule rajatavast puurkaevust. Planeeritavate elamute veevajadus on 13 m<sup>3</sup>/ööp. Veeühenduse saamiseks on Suuresilla kinnistule ja planeeritavale alale ette nähtud veetrass.

Planeeringuala reovesi on ette nähtud juhtida pos-le 9 planeeritud reoveepuhastisse. Puhastatud reovesi on pumpla abil survekanalisatsiooniga ette nähtud juhtida Kassi kinnistul asuvasse kraavi. Kui Tartu – Jõgeva maanteega paralleelselt kulgev Lähte-Tartu reoveekollektor on välja ehitatud on reovesi ka sinna võimalik suunata. Selle väljaehitamiseni on reovesi ette nähtud lahendada lokaalselt. Puhasti kuja on 50 meetrit, mille ulatuses ei tohi ehitada hooneid. Elamu arvestuslik reovee hulk ööpäevas on 0,5 m<sup>3</sup>. Puhasti on planeeritud ka Suuresilla kinnistu teenindamiseks.

Vee ja kanalisatsioonitrassi kulgemine Suuresilla kinnistu ja käesoleva planeeringuala vahel täpsustatakse Suuresilla kinnistu detailplaneeringuga ning hilisema projekteerimise käigus. Tehnovõrkude joonisel on ära näidatud põhimõtteline lahendus.

Paralleelselt tänavatega rajatakse sadevee- ja kuivendussüsteem, mis kogub nii sadeveed kuid samas ka kuivendab ala liigest pinnasveest. Sade- ja pinnasveed juhitakse pos-le 10 rajatava pumpla abil Kassi kinnistul asuvasse kraavi, mis toimib ka praegu eesvooluna. Õueala ja elamu katuse sadeveed juhtida krundi haljasalale. Sadevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Maaparandussüsteemi ning sade- ja pinnavee lahendamiseks koostatakse eraldi projekt, millega täpsustatakse trasside ja pumpla paiknemine. Avariilukordade puhul ohu vältimiseks on ette nähtud paigaldada avariipump ja -generaator. Sadevee-kuivendussüsteemi torustiku asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel orienteeruvalt. Eelkuivenduse projekt on lisatud planeeringu lisade kausta.

Tuletõrje veevõtukoht on planeeritud pos-le 9, kuhu rajatakse tiik. Vajalik tuletõrjevee hulk on 72 m<sup>3</sup>, mis tagatakse pinnaveega. Ligikaudne tuletõrje veevõtukoht on näidatud põhijoonisel, asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus. Tuletõrje veevõtukoht peab olema tagatud juurdepääs.

### 5.8.5 Sidevarustus

Olemasolev optiline sidekaabel kulgeb paralleelselt kohaliku maanteega. Kaabel jääb planeeritava kergliiklustee alla, kaabli kaitsmine lahendada koos tee projektiga. Käesoleval hetkel on sidevarustuse saamiseks mitu võimalust, vajalikud tehnokoridorid sidetrassile on ette nähtud tänavatele ning planeeritavate elamuteni. Sideühendus lahendatakse hilisema projekteerimise käigus.

**Tehnovõrkude rajamise vajadus ligikaudne pikkus** **Tabel 3**

Trass	Olemasolev pikkus	Planeeritav pikkus
<b>Veetrass</b>	-	900 m
<b>Kanalisatsiooni trass</b>	-	900 m

Trass	Olemasolev pikkus	Planeeritav pikkus
Survekanalisatsioonitrass	-	170 m
Sadevee-kuivendussüsteem	-	660 m
Madalpinge trass	-	1140 m
Kõrgepinge trass	-	600 m
Sidetrass	310 m	1110 m

### 5.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Prügimajandus lahendada vastavalt Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse jäätmemahutitesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida ettevõtjalt, kes peab omama jäätmeluba või olema registreeritud jäätmeregisstris.

Planeeritava ala kuivendamiseks on rajatud maaparanduskraavid, mis on amortiseerunud. Planeeritaval alal asuvad kraavid kuuluvad likvideerimisele. Taaralehe ja Oruotsa kinnistute ühisel piiril paikneva kraavi säilimine või paigaldamine torusse lahendatakse maaparandusprojektiga. Maaparandussüsteemi edasiseks funktsioneerimiseks rajatakse kuivendustorustik, mis on lahendatud eraldi projektiga.

### 5.10 Servituutide vajadus

Servituudi seadmine on vajalik kõikidele kruntidele, mida läbib sadevee-kuivendussüsteem. Servituut tuleb seada iga krundi puhul kõikide ülejäänud kruntide kasuks.

Teistele trassidele määratakse planeeringuga servituutide seadmise vajadus järgnevalt:

Servituut	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi
Liiniservituut (vesi)	Suuresilla	pos 1-8, pos 11-23
Liiniservituut (kanalisatsioon)	pos 10	Suuresilla

### 5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on vastavalt Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeeringus arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- elamutevaheline nähtavus (piirete kõrgused hoonetevahelisel alal kuni 1,5 m);
- krundile sissepääsu piiramine;
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine piiretega).

Krundi omanikel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada lisaks veel järgneva:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve) ning valgustatus;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (aknad, ukсед, lukud).

### ***5.12 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus***

Puuduvad.

## **6 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja ja planeeringu rakendamise võimalused**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju lähtub.

Arendaja kohustub välja ehitama välisvalgustuse, vee-, kanalisatsiooni- ja sademevee kanalisatsioonitrassi ning paneeritavad teed, samuti teostama maaparandussüsteemi rekonstrueerimise ja rajama üldmaa haljastuse. Krundi igakordsed omanikud kohustuvad välja ehitama ehitusloaga ehitusprojektis ette nähtu koos kinnistute heakorra ning kinnistutele juurdepääsudega. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Väikeelamumaa kruntidel oleva haljastuse likvideerimine ja rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Elamute ehitusloa väljastamiseks peavad olema välja ehitatud vee-, kanalisatsioonitrassid, tänavavalgustus, teed (killustikul) ning lahendatud sademevee ärajuhtimine ja rekonstrueeritud maaparandussüsteem.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kinnistute ümberkruntimisele ja planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

## 7 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Tartumaa Keskkonnateenistus	02.10.2006	Jalmar Mandel juhataja	lk 16	lk 16
Tartumaa Päästeteenistus	16.10.2006	Pjotr Vorobjov peainspektor	Põhijoonisel	-
Tartu Maaparandusbüroo	29.09.2006	Hannes Puu juhataja	lk 14	lk 15
Maa-amet	03.10.2006	Kalev Kangur peadirektor	lk 17	-
Suuresilla kinnistu	26.09.2006	A. Saarma kinnistu omanik	lk 13	
Kassi kinnistu	25.09.2006	Jüri Aland kinnistu omanik	lk 13	-
Oruotsa kinnistu	26.09.2006	R. Keskküla kinnistu omanik	lk 13	-
Taaramaa kinnistu	25.09.2006	M. Lill volitatud isik	lk 13	Volikiri lisade kaustas
OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	16.10.2006	Alo Ressaar Võrguarengu projektijuht	Lisade kaust, tehnovõrkude joonisel	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
AS Elion Ettevõtted	13.10.2006	Jaak Ulmas sideliiniinsener-grupijuht	Lisade kaust, tehnovõrkude joonisel	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
AS Emajõe Veevärk	22.05.2007	Katrin Derman projektijuht	Lisade kaust, tehnovõrkude joonisel	-

## 8 Koostöö planeeringu koostamisel

Minna Aland ja tema tütar Kessu omanik  
 et maadestatud korraldustele, Coxyõe's oses koostatud  
 planeeringut, mis on koostatud Toota Vallavõime:

25. septembril 2006 a. (koostatud detailplaneering (suurus 10000:1))

25. septembril 2006 a.

25. septembril 2006 a.

Koostajad: M. Lill 

26. septembril 2006

Koostajad: P. KESKKÜLA 

26. septembril 2006 a. SPARNA

Koostajad. 