



Töö nr: D-009-06

Registrikood: 10000550

Maramaa külas asuva Tammiku maaüksuse ja lähiala detailplaneering

SELETUSKIRI JA KAARDID

Detailplaneeringu koostaja:

GPK Partnerid OÜ

Annika Paas

Kastani 90

50410 Tartu

gpk@gpk.ee

TARTU 2008

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS, EESMÄRK JA ANDMED PLANEERINGUALAL OLEVATE KRUNTIDE KOHTA	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID. OLEMASOLEV GEODEETILINE ALUSPLAAN	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
4. PLANEERIMISE LAHENDUS	5
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
4.2. Kruntide ehitusõigus.....	5
4.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine	5
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
4.5. Ehitistevahelised kujad	6
4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	6
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
4.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	7
Elektrivarustus	7
Soojavarustus	8
Veevarustus, kanalisatsioon ja tuletõrjevesi	8
Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž	9
Sidevarustus	9
4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	9
4.10. Servituutide määramise vajadus.....	10
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
4.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	11
5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	12
6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE ja KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTETEGA	13
7. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL.....	14
Tartu Teedevalitsuse kiri 11.06.2007 nr 7.4/575	16
Tartu Maaparandusbüroo käskkiri 29.05.2007 nr 1.1/75	17
Tartumaa Keskkonnateenistuse kri 31.08.2007 nr 41-12-3/39922-2	19
Tartu Tervisekaitsetalituse kooskõlastus nr 28, 24.03.2008.a.	20
RMK Vara metskonna kooskõlastus 19.03.2008	22

JOONISED JA KAARDID

Joonis 1: Situatsiooniskeem	4
Kaart 1:Olemasolev olukord	M 1 : 2000..... 23
Kaart 2:Planeeringu põhikaart	M 1 : 1000..... 24
Kaart 3: Maakasutus ja kitsendused	M 1 : 2000..... 25
Kaart 4: Tehnovõrgud	M 1 : 1000..... 26
Joonis 2: Aadresside ettepanek	27
Illustreeriv vaade	28

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS, EESMÄRK JA ANDMED PLANEERINGUALAL OLEVATE KRUNTIDE KOHTA

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijateks on Tammiku, Uuenõmme, Kangru, Pikapõllu, Ees-Metsa tee, Ees-Metsa, Raja ja Adra maaüksuste omanikud. Tartu vallas Maramaa külas asuva Tammiku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne on kinnitatud Tartu Vallavalitsuse 12. aprilli 2006. a korraldusega nr 154.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuste jagamine kruntideks, määrata kruntidele sihtotstarbed ja ehitusõigused ärifunktsiooniga hoonete ning elamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringulahendusega on välja töötatud arhitektuurne kontseptsioon, antud lahendus haljastuse ja heakorrastuse osas, lahendatud teedevõrgustik ning tehnovõrkudega varustus.

Planeeritav ala pindalaga ca 24 ha asub Tartu maakonnas Tartu vallas Maramaa külas haarates kinnistuid Uuenõmme, Pikapõllu, Alapõllu, Ees-Metsa, Ees-Metsa tee, Tammiku, Raja, Väike-Raja, Kangru ja Adra. Ees-Metsa, Väike-Raja ja Pikapõllu kinnistud on väikeelamumaa sihtotstarbega ning Ees-Metsa tee kinnistu on transpordimaa sihtotstarbega. Teiste kinnistute maakasutuse sihtotstarbeks maatulundusmaa.

2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID. OLEMASOLEV GEODEETILINE ALUSPLAAN

- Maramaa külas asuva Putta maaüksuse detailplaneering (algatatud Tartu Vallavalitsuse 08.02.2006. a korraldusega nr 38);
- T-39 Tartu-Jõgeva-Aravete mnt katte taastusremont km0.00-5.13 ja 6.43-19.50. Projekt 349/05-PL (2005);
- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005-2017;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed”;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused”;
- Tartumaa maakonnaplaneering.

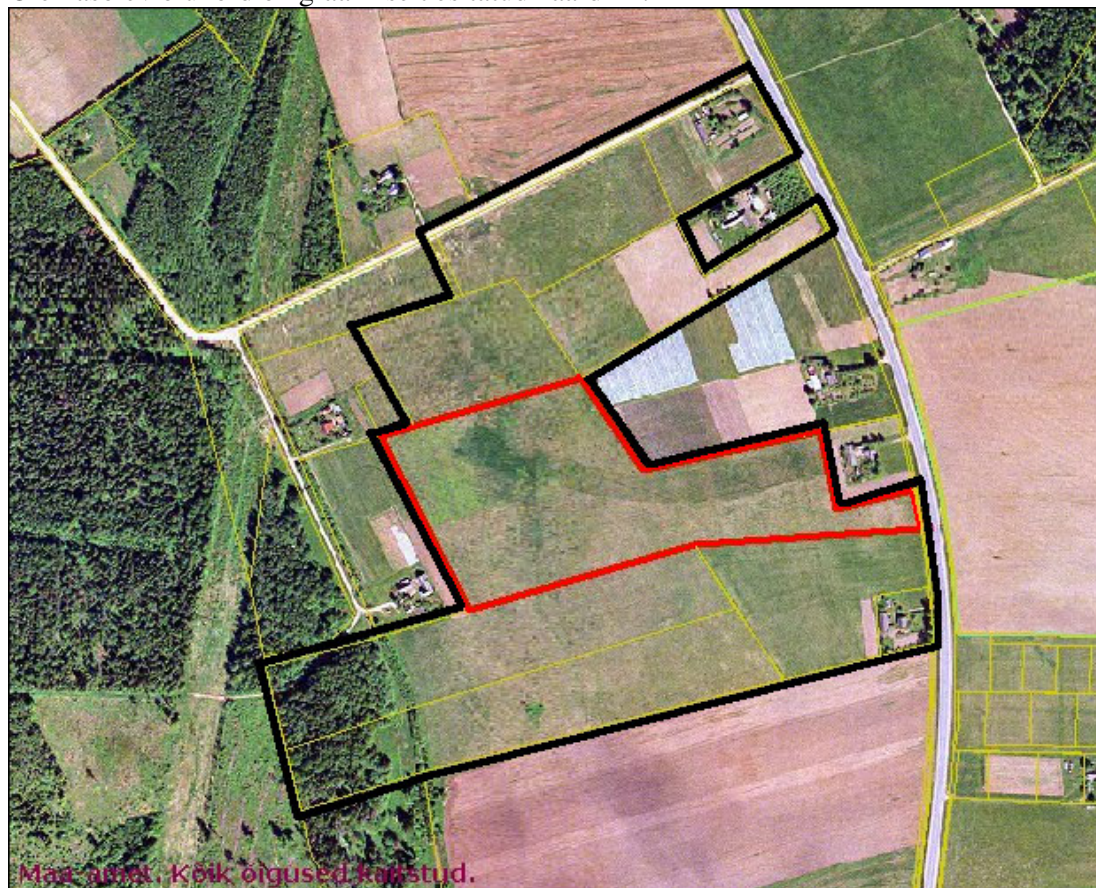
Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud GPK Partnerid (litsents 560 MA) poolt juunis 2006 a. - mais 2007. a mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Töö nr G-176-06.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala paikneb Tartu-Jõgeva-Aravete maantee ääres maanteest läänepool. Nimetatud maantee on tugimaantee kaitsevööndiga 50 meetrit. Kinnistuid läbib ka elektri õhuliin 35 kV 25 m kaitsevööndiga.

Kinnistud, v.a Väike-Raja ja Pikapõllu, on hoonestamata. Planeeringuala ulatuses maantee ääres olevad kinnistud on hoonestatud üksikelamutega. Elamu paikneb ka Tammiku maaüksusest lääne pool. Kirjeldust illustreerib joonis 1.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud kaardil 1.



Joonis 1. Situatsiooniskeem

Planeeringuala on piiritletud musta kontuuriga. Punane kontuur tähistab Tammiku maaüksust.

4. PLANEERIMISE LAHENDUS

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringulahendusega on moodustatud 72 elamu- ja äri- ning tootmishoonete maa krunti. Tänavatele on moodustatud kaheksa krunti. Kruntide positsiooninumbrid ja pindalad on toodud põhikaardil. Maakasutus ja bilanss on toodud maakasutuse kaardil.

Krundipiirid ja täpsed pindalad määratakse katastritoimingutega.

4.2. Kruntide ehitusõigus

Ehitusõigus on määratud väikeelamute – nii üksikelamute, kaksikelamute kui ridamajade või (pos 10 ja 11 osas) kortermajade – ja ärihoonete ehitamiseks.

Ärihoonete lubatud kasutamise otstarbed on büroohoone, apteek, teenindushoone ja (kiir)toitlustushoone vms hoone, mis teenindab eelkõige rajatavat elamupiirkonda, kuna juurdepääs ärihoonetele on läbi elamukvartali ning puudub otseühendus maanteega. Ärihoonete kasutus ei tohi segada liiklust maanteel.

Kruntide ehitusõigus on toodud põhikaardil.

4.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Põhikaardil näidatud hoonestusalad on seotud krundipiiridega. Hoonestusalade määramisel on kasutatud ehitusjoont 5 m krundipiiridest. Kohustuslik ehitusjoon on määratud tänava maa-ala suhtes 7 m kaugusel tänavapoolsest krundipiirist, st et hoone fasaadist vähemalt 60% peab asuma kohustuslikul ehitusjoonel. Põhikaardil on näidatud hoonestusalad põhihoonetele ja majapidamisabihoonetele eraldi. Suurim lubatud ehitusalune pindala sisaldab ehitusõiguses lubatud hoonete arvu, mis ületavad 20 m². Põhihoone hoonestusalad on näidatud suuremana, et võimaldada vabamalt valida hoone (ka põhihoone ühendatud abihoonega) asukohta.

Hoonestusalad on toodud põhikaardil.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala on idast piiratud Tartu-Jõgeva-Aravete maanteega ja põhjast kohaliku maanteega. Juurdepääs planeeritud alale on lahendatud olemasoleva juurdepääsu baasil põhjaosast.

Kavandatud on üks keskne elamupiirkonnas peatäna funktsiooni täitev tänav (Metsa tee), mille tänavamaa laius on 14 m. Metsa tee tänavale on ette nähtud ka bussipeatuse tasku. Teised juurdepääsutänavad on laiusel 12 m ja 10 m. Kergliiklustäna laius on 5 m. Kõik tänavad on kavandatud kahepoolse kõnniteega. Peatänaale on ette nähtud ka ühepoolse allee rajamine.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks on tee äärde määratud kaitsevöönd. Tartu-Jõgeva-Aravete tugimaantee kaitsevööndiks on 50 m. Kaardile on kantud ka tee sanitaarkaitsevöönd 200 m. Planeeritavate kvartalisest teede kaitsevööndiks on määratud 7 m ja olemasoleva kohaliku maantee kaitsevööndiks 20 m.

Pos-de 55-57 osas on ette nähtud müravalli rajamine kõrgusega 3,5 meetrit, mis takistab ühtlasi ka jalakäijate juhusliku liikumise üle maantee. Jalakäijatele ja jalgratturitele on ette nähtud kergliiklustee rajamine ja sidumine maanteeäärse kergliiklusteega.

Joonis 2 kajastab moodustavate tänavate nimede ettepanekuid. Tänavate nimetuste määramisel on osaliselt arvestatud olemasolevate maaüksuste nimetusi, et säilitada piirkonna ajalugu.

Teekaitsevöönd, tee sanitaarkaitsevöönd, soovituslikud juurdepääsud kruntidele, sõidusuunad ja tänavate profiilid on kantud põhikaardile.

4.5. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", lisale 2 ja EPN 10.1 tabelile 8. Käesoleva planeeringuga on eluhoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP 3 ja ärihoonetel TP 2.

4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritud elamukruntidele võib ehitada kahekorruselisi üksikelumuid, kaksikelumuid ja ridaelumuid ja/või korterelumuid. Ärikruntidele võib ehitada kuni kolmekorruselisi hooneid. Katusekallete vahemikuks on üksikelumutel 35-45 kraadi, kaksikelumutel 10-20 kraadi, rida- ja korterelumutel 10-20 kraadi ja ärihoonetel 5-10 kraadi. Katuse harjasuund anda paralleelselt tänavaga.

Hoonestuse arhitektuursed näitajad ja hoonetüüpide illustreerivad ristlõiked on toodud põhikaardil.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritavatel kinnistul puudub valdavalt kõrghaljastus. Kõrghaljastus on kruntidel pos-d 39-41 ja 43-45. Nimetatud kruntidel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus. Projekteerimisel arvestada, et vähemalt 60% elamukrundi territooriumist peab olema haljastatud madal- ja kõrghaljastusega. Ärikruntidel peab olema haljastatud vähemalt 10%. Peatänaval on ette nähtud rajada ühepoolne puuderivi (soovitavalt tammed). Puuderivi asukoht on näidatud põhikaardil oleval tänava ristprofiilil (lõige A-A). Maantee äärde rajatavale müravallile on ette nähtud haljastuse rajamine. Kruntide tänavapoolsed piirded ei tohi ületada 1,5 m ja peavad kokku sobima hoone arhitektuuriga (soovitavalt kasutada ažuurset puitlippaeda, võrkaeda ja/või hekki). Kruntide omavahelised piirded on vabad (naabrite omavahelisel kokkuleppel). Sotsiaalse kontrolli loomiseks on soovitatav jätta kruntidele vaade nii naaberkruntidelt kui ka tänavaalalt. Juurdepääsuteed hoonetele ja parkimisalad katta kas sõelmete või sillutuskividega sobilikult hoone arhitektuurse ilmega. Elamu esise ja parkimisala valgustamiseks näha ette sobilikud õuevalgustid. Üldmaale (pos 71) mängu- ja/või spordiväljakute rajamiseks ning haljastamiseks koostada vastav projekt.

4.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritava ala läbib kõrgepinge õhuliin (35 kV), mille kaitsevöönd mõlemal pool õhuliini telge on 25 meetrit ning madalpinge õhuliinid (0,4 kV), mille kaitsevöönd on 2 meetrit. Planeeritav ala on kaetud дренаžisüsteemiga, muud tehnovõrgud puuduvad. Planeeringuga antakse elamute ja ärihoonete tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projektidega. Projekteerimise käigus on lubatud muuta trasside asukohti tänava lõikes.

Tabelis 1 on toodud tehnovõrkude rajamise koondtabel. Graafiline lahendus on antud tehnovõrkude kaardil.

Elektrivarustus

OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 108780 ja tehnilised tingimused võrkude ümberehituseks nr 108924.

Planeeritavat ala läbib AS Eesti Energiale kuuluv 35 kV õhuliin, mis piirab oluliselt hoonestusala, samuti vähendab elamupiirkonna väärtust. Tulenevalt eelnevast on planeeringuga ette nähtud liini paigutamine maakaablist alates Laanesoo alajaama juures asuvast mastist kuni Adra kinnistul asetseva mastini. Säilitatavad kaablimastid on ette nähtud ehitada ümber lõpumastideks. Maakaabel paigutatakse piki planeeritavaid tänavaid. Kohalikust teest kuni Putta kinnistul paikneva mastini on näidatud kaabli orienteeruv asukoht, mida on lubatud projekti koostamisel muuta. Õhuliini asendamiseks maakaabliga on vajalik koostada tööde teostamise tööprojekt.

Planeeritavate hoonete elektrivarustuseks on ette nähtud rajada kaks alajaama. Pos-le 9 on planeeritud ümberehitatav Laanesoo alajaam, pos-le 70 uus alajaam. Alajaamade toide on ette nähtud 15 kV kaabelliiniga Laanesoo alajaamast. Planeeringuga on jäetud võimalus kaabelliinide pikendamiseks planeeringuala lõuna- ja idapiirini. Objektide

elektrivarustuseks on planeeritud tänavale madalpinge kaabel ning kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Elektri- ja liitumiskilbist elamuteni on ette nähtud maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine uutele objektidele toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrusele nr 184 kehtestatud „Võrgueeskirjale“.

Soojavarustus

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

Veevarustus, kanalisatsioon ja tuletõrjesevi

AS Emajõe Veevärk ühendamistingimused ÜLD/47.

Planeeritava ala arvestuslik veevajadus on ca 70 m³/ööp. Veevarustuse saamiseks on pos-le 33 planeeritud puurkaev. Veevõrk on planeeritud sõidutee alla, võimalusel ringvõrguna ning ühendused kõikide kruntideni. Puurkaevule moodustatakse sanitaarkaitseala raadiusega 30 meetrit, mille ulatuses tuleb rakendada Veeseaduses kehtestatud kitsendusi.

Reovee lahendamiseks on ära näidatud kaks võimalust, olenevalt Tartu-Kärkna survekanalisatsioon väljaehitamisest. Planeeringuala reovesi juhitakse isevoolse kanalisatsiooniga pos-le 42 planeeritud reoveepumplasse / -puhastisse. Arvestuslik reovee hulk on ca 70 m³/ööp. Reoveepumpla kuju on 20 m, kui reovee hulk ületab 10 m³/ööp. Pumplast on planeeritud survekanalisatsioon Tartu - Jõgeva maantee ääres kulgevasse Kärkna-Tartu survekanalisatsiooni, juhul kui survekollektor maantee ääres välja ehitatakse. Vee- ja kanalisatsioonitrasside täpsed kulgemised ja liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga määratakse projekteerimise käigus. Kui planeeringu realiseerimise ajaks on selgunud, et Tartu-Kärkna survekanalisatsiooni välja ei ehitata, siis puhastatakse reovesi pos-le 42 rajatavas puhastis ning puhastatud reovesi juhitakse kraavi pos-le 42 või torustikku Lepiku teel. Reoveepuhasti kuju on 50 meetrit. Ajutiselt on lubatud iga kinnistu ühel krundil (kokku 7 krundil) reovesi lahendada kogumiskaevuga. Kogumiskaev tuleb paigutada selliselt, et neid on hiljem võimalik kasutada ühiskanalisatsiooni tarbeks. Tehnovõrkude kaardil on näidatud kogumiskaevude soovitud asukoht, mida täpsustatakse projekteerimisel ja hoone asukoha määramisel. Pärast ühiskanalisatsiooni valmimist on kohustus ühiskanalisatsiooniga liituda (välja arvatud olemasolevad majapidamised – Väike-Raja ja Pikapõllu). Reovee käitlemise lahendus peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2001 määruses nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ ja Vabariigi valitsuse 16.05.2001 määruses nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded“ toodud nõuetele. Tehnovõrkude kaardil on antud põhimõtteline lahendus.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on ette nähtud paigaldada tuletõrje veemahutid pos-dele 11, 33, 48 ja 71. Veemahutist planeerida isevoolised tarnetorud veevõtukaevudesse. Elamupiirkonnas peab olema tagatud vooluhulk 10 l/s kahe tunni jooksul. Pos-le 33 olev mahuti peab tagama vooluhulga 10 l/s kolme tunni jooksul.

Sademeveekanaliseerimine ja drenaaž

Planeeritav ala on täies ulatuses kaetud maaparandus-drenaažisüsteemiga. Drenaažisüsteemi toimimiseks kõrvalkinnistutel on ette nähtud mõned drenaažid säilitada. Säilitatavad drenaažid ja tehniline ühendus eesvooluga määratakse projekteerimise käigus. Drenaažide eesvooluks on tänavale planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik või olemasolev kraav. Ülejäänud drenaažid on planeeringuala ulatuses ette nähtud likvideerida. Samuti on ette nähtud projekti koostamine torusse paigaldatava kraavi osas.

Planeeritavatele tänavatele rajatakse sademeveekanaliseerimine, mille eesvooluks on planeeritud kraav ala läänepoolsele. Sademeveekanaliseerimistrass on planeeritud kraavini mööda Lepiko ja Metsa kinnistute piiri. Heitvesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001 määrusega nr 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" kehtestatud nõuetele. Ette on nähtud paigaldada õlilivapüüdurid Kaasiku, Tammiku ja/või Lepiku tänava maa-alale. Orienteeruv asukoht on näidatud tehnoorkude kaardil. Igale krundile on ette nähtud rajada uus drenaaž ning eesvooluna kasutada tänaval paiknevat sadevee kanalisatsioonitrassi. Drenaaži paiknemine krundil määratakse konkreetse elamu projekti olemasolul. Õueala ja elamu katuse sadeveed juhtida krundi haljasalale. Sadevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Sidevarustus

Olemasolevad sidekaablid paiknevad paralleelselt maanteega. Sidetrassile on planeeringuala ulatuses ette nähtud tehnoorkoridor tänava maa-alale ning kruntidele, samuti paralleelselt Tartu-Jõgeva-Aravete maanteega. Sideühenduse saamine lahendatakse hilisema projekteerimise käigus.

Tehnoorkude rajamise vajadus ligikaudne pikkus

Tabel 1

Trass	Olemasolev pikkus	Planeeritav pikkus
Kõrgepinge õhuliin	640 m	-
Veetorustik	-	2 770 m
Kanaliseerimine	-	2 800 m
Survekanaliseerimine	-	830 m
Sademeveekanaliseerimine	-	2 720 m
Madalpinge maakaabel	-	2 525 m
Kõrgepinge maakaabel	35 kV	980 m
	15 kV	1290 m
Valgustuskaabel	-	2 280 m
Sidetrass	-	2 690 m

4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Kaitsevööndit nõudvatest rajatistest on planeeritud alal puurkaev (pos 33), mille kaitsevöönd on 30 m, pumpla, millele on moodustatud krunt (pos 42) kujaga 20 m. Olemasoleva drenaažisüsteemi likvideerimise ja projekteeritava drenaažisüsteemi projekti ning hoone ehitusprojekti juurde koostada kohustuslikuna geoloogilised uuringud. Prügimajandus lahendada vastavalt Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed kogutakse vastavasse kogumisvahendisse. Territooriumi korrashoiu eest vastutab kinnistu omanik, kui jäätmehooldusleping ei näe ette teisiti.

Planeeritava ala ümber asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, kus tegeldakse aktiivselt põllumajandusega ning teostatakse umbrohutõrjet, samuti pole välistatud väetiste kasutamine. Tulenevalt sellest peab põllumassiivi kõrvale rajatavate elamumaade puhul arvestama võimalike kahjulike mõjudega. Soovitav on elamumaa kruntidele (pos-dele 43-47, 49-51, 53-54) rajada kaitsehaljastus põlluga piirnevale alale.

Osa elamuid on planeeritud Tartu-Jõgeva maantee sanitaarkaitsevööndisse, kus müra tase võib ulatuda üle Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusega nr 42 kehtestatud müra normtasemetest. Mürataseme hindamiseks on Akukon OY Eesti filiaali poolt koostatud vastav hinnang, mis toodud lisade kaustas ning on käesoleva planeeringu lahutamatu osa. Planeeritavad elamud on maanteest eraldatud olemasolevate majapidamiste, planeeritavate ärihoonete ja kõrghaljastusega. Müraprognoosi kohaselt on tulevikus müratase siiski lubatust suurem. Müra normtaseme tagamiseks ette nähtud rajada müratõkkekraanid ning –vall. Pos 10-11 äärde on ette nähtud 3 meetri kõrguse ning pos 53-54 ja Väike-Raja kinnistu äärde 3,5 meetri kõrguse mürakaitseekraani rajamine. Pos-de 55-57 maanteepoolsesse serva on planeeritud 3,5 meetri kõrgune mürakaitsevall. Müravalli on omaniku soovil lubatud pikendada ka kuni Väike-Raja sissesõiduteeni. Juhul kui kaitsemeetmetest sõltumata ulatub müratase ikka lubatud normist kõrgemaks, tuleb rakendada täiendavaid meetmeid mürataseme vähendamiseks. Lisaks on hoonete arhitektuurse projektiga ette nähtud rakendada müra leevendavaid meetmeid maantee sanitaarkaitsevööndis.

4.10. Servituutide määramise vajadus

Servituut	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi / isik, kelle kasuks servituut on seatud
Isiklik servituut (35 kV õhuliin)	Pos 48, Putta kinnistu	AS Eesti Energia
Reaalservituut (vesi, kanalisatsioon)	Pos 54	Pos 72
Reaalservituut (vesi, kanalisatsioon)	Pos 17	Uuemetsa kinnistu
Reaalservituut (madalpinge maakaabel)	Pos 41	Pos 42
Servituut (vesi, kanalisatsioon)	Pos 29, 35, 40	Trassi valdaja / omanik
Servituut (kanalisatsioon, survekanalisatsioon, sademeveekanaliseatsioon)	Pos 41	Trassi valdaja / omanik
Servituut (sademeveekanaliseatsioon)	Pos 26, Lepiko, Metsa kinnistu	Trassi valdaja / omanik
Servituut (tuletõrje veemahuti)	Pos 11	Trassi valdaja / omanik
Juurdepääsuservituut	Nõmme kinnistu	Pos 68
Isiklik servituut (0,4 kV)	Pos 15, 16, 26, 54, 72, 68, 69, Väike- Tammiku, Väike-Raja	AS Eesti Energia
Servituut (drenaaž)	Pos 8, 12, 46, 47, 48, 49, 50	Trassi valdaja / omanik
Servituut (müratõke)	Pos 55, 56, 57	Pos 51, 53, 54, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66

Kärkna-Tartu survekollektori rajamisel, määratakse servituutide seadmise vajadus AS Emajõe Veevõrk kasuks projekteerimise käigus, vastavalt sellele milliseid kinnistuid trass täpselt läbib.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt elumupiirkonda planeerimise nõudeid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- elamutevaheline nähtavus;
- elamurajooni juurdepääsude optimaalsus;
- krundile sissepääsu piiramine (üks peasissepääs);
- mängu- ja spordiväljaku paiknemine elamutest eemal, kuid jälgitavana;
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine piiretega).

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

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

4.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Olemasolev kõrgepinge elektriliini kaitsevöönd on 25 m liini teljest mõlemale poole. Liin on ette nähtud likvideerida ja asendada maakaabliga. Kaitsevööndist tulenevad kitsendused kehtivad kuni liini likvideerimiseni.

Planeeritud puurkaevule on ette nähtud 30 m kaitsevöönd. Sanitaarkaitseala on vähendatud Keskkonnaministeeriumi kirjaga 18.05.2007 nr 11-11/24147-3 ning asukoht kooskõlastatud Tartumaa Keskkonnateenistuse kirjaga 22.05.2007 nr 41-6-2/24147-4.

Pumplale näha ette 20 m suurune kuja. Pumpla kuja ulatub osaliselt Lepiko kinnistule. Reoveepuhasti rajamisel, on selle kuja 50 meetrit, mis ulatub osaliselt Lepikoja Vara metskond kinnistutele ning pos-dele 39-41. Kuja ulatustes on kinnistute kasutamine piiratud vastavalt õigusaktide ette nähtud kitsendustega.

Pos-dele 55-57, 68, 69 ja Väike-Raja ulatub Tartu-Jõgeva-Aravete mnt 50 m kaitsevöönd, millest tulenevalt piiravad kruntide kasutust kaitsevööndi ulatuses vastavate õigusaktidega ette nähtud kitsendused.



5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahjutegevus.

Krundi igakordne omanik kohustub välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti ette nähtu koos kinnistu heakorra ning kinnistule juurdepääsuga. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Krundisisese haljastuse rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

Ühendused tehnovõrkudega rajab piirkonna kinnisvaraarendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Tänavate, üldkasutatava haljastuse ja välisvalgustuse rajab piirkonna kinnisvaraarendaja. Mängu- ja spordiväljakute rajamine toimub tulevaste krundiomanike või kinnisvaraarendaja poolt. Mürakaitseekraani ja -valli väljaehitamise kohustus on arendajal. Avalikku kasutusse jäävate tänavate, jalgtänavate ning mängu- ja spordiväljaku hooldaja on pärast nende üleandmist Tartu vald.

Planeeringulahendus saab realiseeruda kolmes etapis. Esimeses etapis tuleb rajada kõrgepinge elektri kaabel ja välja ehitada elamupiirkonna elektrivõrguga liitumisühendused, sh uus drenaažisüsteem. Teises etapis toimub kõrgepinge õhuliini likvideerimine ja tehnovõrkude (vesi, kanal, side), k.a puurkaevu ja reovee pumplate rajamine ja paigaldamine ning tänavate rajamine koos tänavavalgustusega. Reovett on lubatud lahendada lokaalselt (kogumiskaevudega) ühel krundil iga kinnistu osas. Kolmandas etapis toimub elamute ja ärihoonete ehitamine. Elamutele ehitusloa väljastamise eelduseks on vee- ja kanalisatsioonitrasside, mürakaitserajatiste ning tänava (vähemalt kaetuna killustikuga) rajamine.

6. KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE ja KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTETEGA

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Tartumaa keskkonnateenistus	31.08.2007	Jalmar Mandel juhataja	lk 19	-
Lõuna-Eesti Päästkeskus	02.07.2007	Pjotr Vorobjov peainspektor	põhikaart	Viseeritud seletus, tehnovõrgud.
OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	09.07.2007	Alo Ressaar võrguarengu projektijuht	lk 14	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
	11.07.2007	Rain Kõiv käidukorraldaja	lk 15	-
Elion Ettevõtte AS	26.06.2007	Jaak Ulmas sideliiniinsener-grupijuht	lk 14	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
AS Emajõe Veevärk	04.07.2007	Katrin Derman projektijuht	lk 14	-
Tartu Teedevalitsus	11.06.2007	Aare Lepik arengu ja programmi osakonna juhataja	lk 16	-
Tartu Maaparandusbüroo	29.05.2007	Hannes Puu juhataja	lk 17	lk 18
Tartu Tervisekaitsetalitus	24.03.2008	Andrei Smirnov direktori asetäitja	lk 20-21	lk 20-21
Lepiko kinnistu	09.07.2007	Arvi Liivak	lk 14	Olen lahendusega nõus, et reovee-pumpla kaitsevöönd ulatub Lepiko kinnistule ja sadeveekanalisatsiooni servituudiga.
	25.04.2008		lk 14	Kooskõlastatud puhastiku Lepiko kinnistul
Uuemetsa kinnistu	09.07.2007	Neeme Aria	lk 14	Olen lahendusega nõus.
Metsa kinnistu	09.07.2007	Eiki Aria	lk 14	Olen lahendusega nõus ja sademeveekanali-satsiooni servituudiga.
Putta kinnistu	23.07.2007	Priit Kirss	lk 15	Kooskõlastan kõrgepingeliini (planeeri-tava) enda kinnistul
Väike-Tammiku kinnistu	04.09.2007	Vladimir Pozdnjakov	lk 15 / põhikaart, lisade kaust lk 38	Olen nõus elektri-kaabli servituudiga
Nõmme kinnistu	04.09.2007	Urmas Liikvart	lk 15 / põhikaart, lisade kaust lk 38	Olen nõus 1 krundi servituudiga juurdepääsuks (pos 68)
RMK Vara metskond	19.03.2008	Küllike Kuusik metsaülem	lk 22	lk 22
Planeeringuala omanikud	26.03.2008 08.04.2008		põhikaart, lisade kaust lk 38	-



7. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL

ÜLE VAADATUD

"12.11" 06.2007 a.

füüjoonised kooskõlastada täiendavalt

[Signature]

JAAK ULMAS
Elion Ettevõtte AS
Ideliiniinsener-grupijuht

ÜLE VAADATUD
AS Emajõe Veevärk

"04" juuli 2007 a. Nr 30 *[Signature]*

Alo Ressaar
võrguarvutaja projektijuht
OU Jaotusvõrk

KOOSKÕLASTATUD nr 4894/2007
OU Jaotusvõrk Tartu piirkonnid

"09" juuli 2007 allkirja *[Signature]*
TINGIMUSTEL:
Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.

Arvi Liivar Lepske kaudu
Olen lahendusega nõus, et
kaevu punkti kaevu värsel
võetakse Lepske kaudu
kaevu kaudu kaevu
süsteemiga
Mune Arja - Mune Arja

09.07.2007 *[Signature]*

hinnatu. Olen nõus lahendusega
09. juuli 2007 *[Signature]*

Eiki Arja Mõisa kinnist ja selle lähedusega
nõus ja sademevee kandmisatari ees seisuks

09.07.2007

[Signature]

Koostööalal Kõiv (RAIA KÕIV)
M. 07. 07
TV kaudu kaudu.

Puhta, Püü Kinn, hoolikalt planeeritud
kõrgpõlvitüüpi eelne kinnistal

23.07.2007

Väike-Tammiku Pordjakov, Vladimir olen
nõus elektrikaabli seavituseks

04.09.2007.a.

Nõmme kinnistu. URMAS liikumise
olen nõus 1 kinnistule seavituse ja juurdepääsuga.
määratud kohas pos. 68.

06.09.2007:

Koostööalal puhta
kupe Lepko kinnistal

25.04.2008



**MAANTEEAMET
TARTU TEEDEVALITSUS**

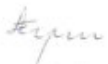
GPK Partnerid OÜ
Kastani 90
50410 TARTU

Teie	<u>18.05.2007</u>	nr.	<u> </u>
Meie	<u>11.06.2007</u>	nr.	<u>7.4/575</u>

Tammiku maaüksuse detailplaneering

Tartu Teedevalitsus kooskõlastab Teie töö D-009-06, see on Tartumaal Maramaa külas asuva Tammiku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu.
Palun esitada Tartu Teedevalitsusele kommunikatsioonide joonised.

Lugupidamisega

Aare Lepik 
Arengu ja programmiosakonna juhataja
740 8104

TARTU MAAPARANDUSBÜROO

KÄSKKIRI

Tartu

29.mai 2007 nr...1. 1/25

**Maaparandusehitise maa-ala sihtotstarbe
muutmise kooskõlastamine**

Vastavalt "Maaparandusseaduse (RT I 2003, 15, 84) § 48 lõikele 1, 2, 3, 4 ja 5 ning võttes arvesse OÜ GPK Partnerid poolt 21.05.2007 a. esitatud taotlust:

1. Kooskõlastab Tartu Maaparandusbüroo juhataja seoses detailplaneeringuga Tartumaa Tartu valla Tammiku maaüksuse ja lähiala, maaparandussüsteemi maa-ala sihtotstarbe muutuse lisas äratoodud tingimustel;
2. Otsus jõustub pärast kooskõlastuse taotlejale teatavaks tegemist;
3. Sekretäril tagada kooskõlastuse andmine taotlejale.
4. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul haldusakti teatavaks tegemisest, esitades kaebuse Tartu Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või varide Põllumajandusministeeriumisse haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.



Hannes Puu
juhataja

Lisa: 1 lehel

Enn Banner 7 421 571

Kooli 13
50409 Tartu

telefon 7422548
faks 7421609

Registri nr 70002265
e-mail:hannes.puu@mpb.ee

**MAAPARANDUSSÜSTEEMI EHITISE
MAA-ALA SIHT- VÕI KASUTUSOTSTARBE MUUTMISE
KOOSKÕLASTUSE TEATIS**

1. Registreeringu andmed

Maaparandussüsteemi kood	2	1	0	2	3	6	0	0	1	0	5	5	0
Ehitise nimetus	Maramaa maaparandus										kood		

2. Siht- või kasutusotstarbe muutmise kooskõlastuse saaja nimi, äriregistri kood või isikukood, aadress ja sideandmed

Nimi	OÜ GPK Partnerid												
Äriregistrikood	1	0	0	0	0	5	5	0	Isikukood ¹				
Maakond	Tartumaa								Postiindeks	50410			
Linn / vald	Tartu linn								Telefon	7400659			
Küla / alev									Faks	7400659			
Tänav / maja	Kastani 90								E-post	gpk@gpk.ee			

3. Kinnisasja andmed

Omaniku nimi	Elnarä ja Veiko.Pozdnjakov	OÜ GPK Partnerid	Andrus Miilaste
Katastritunnus	79401.006.1051	79401:006:1045	79401:006:0424
Omaniku nimi	Terje Kolga	AS Roolid	Helju Annuk
Katastritunnus	79401:006:1084	79401:006:0351	79401:006:1049

4. Ehitise asukoha andmed

Maakond	Tartumaa	Küla / alev	Maramaa küla
Vald	Tartu		

5. Siht- või kasutusotstarbe muutmise kooskõlastuse sisu kokkuvõte ja tingimused

Siht- või kasutusotstarbe muutmise kooskõlastuse	sisu kokkuvõte	Seoses detailplaneeringuga maa-ala sihtotstarbe muutus kooskõlastatud.
	tingimused	1.Maa-ala sihtotstarbe muutmisel naaberkinnisasjade maatulundusmaal paiknevate maaparandussüsteemide toimimise tagamiseks tuleb rekonstrueerida naaberkinnistute maaparandussüsteemi reguleeriv võrk ja planeeringu alale jäävad kollektorid (torueesvoolud). 2.Rekonstrueerimise projekti koostamiseks taotleda projekteerimistingimused Tartu Maaparandusbüroost

6. Siht- või kasutusotstarbe muutmise kooskõlastuse andmise andmed

Maaparandusbüroo	nimi	Tartu	
	kirja number		kuupäev
			29.05.2007 a.

¹ äriregistrikoodi puudumisel märgitakse isikukood

KESKKONNAMINISTEERIUM
Tartumaa Keskkonnateenistus



Annika Paas
OÜ GPK Partnerid
Kastani 90
50410 Tartu

Teie 09.08.2007

Meie 31.08.2007 nr 41-12-3/39922-*l*

Tammiku maaüksuse ning lähiala detailplaneering

Tartumaa keskkonnateenistuses on uuesti läbi vaadatud (meie varasem kiri 11.06.2007 nr 41-12-3/29942-2) OÜ GPK Partnerid töö nr D-009-06 **Maramaa külas asuva Tammiku maaüksuse ja lähiala detailplaneering** ning kooskõlastan planeeringu täiendavate märkusteta.

Lugupidamisega



Jalmar Mandel
Juhataja

Voldemar Hurt 730 2251

Narva mnt 7a
15172 Tallinn
Reg nr 70001231

telefon 730 2240
faks 730 2241
tkt@tartu.envi.ee

Postiaadress:
Aleksandri 14
51004 TARTU



TARTU TERVISEKAITSETALITUS

DETAILPLANEERINGU
TERVISEKAITSELINE HINDAMINE nr. 28

24. märts 2008.a

1. Projekti nimetus:

Maramaa külas asuva Tammiku maaüksuse ja lähiala detailplaneering. Töö nr. D-009-06

2. Projekteeija:

GPK PARTNERID OÜ, reg nr 10000550
Kastani 90, 50410, Tartu

3. Projekti tellija:

Tammiku, Uuenõmme, Kangru, Pikapõllu, Ees-Metsa tee, Ees-Metsa Raja ja Adra maaüksuste omanikud

4. Tervisekaitseliseks hindamiseks esitatud projektdokumentatsiooni loetelu:

1. Kõide – seletuskiri ja kaardid,
2. Kõide – lisad.
3. Müraprognosis - Akukon Oy Eesti Filiaal (Töö nr 7444-1.4 1/2008)

5. Arvamus hindamiseks esitatud materjalide kohta:

Vastavalt Rahvatervise seadusele (RT I 1995,57,978) ja Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a määrusele nr 42 "Müra normtasemed elamutes ning ühiskasutusega hoonetes" on kehtestatud müra normtasemed elu- ja puhkealal. Lähitudes Rahvatervise seaduse § 4 9) ja 13) ning Teede- ja sideministri 28.09.1999.a määruse nr 55 "Tee projekteerimise normid ja nõuded" p. 1.8.1 lg 15 tabel 1.25 ja tabel 1.26 selgus, et :
72-st krundist 12 (positsioonidel nr 10-11, 53-64) asuvad Tartu-Jõgeva maantee sanitaarkaitsevööndis. Sanitaarkaitsevööndis elamine ja puhkamine on tervisele ohtlik tervistkahjustavate mõjude poolest (müra, vibratsioon ja õhusaaste).

Akukon Oy Eesti Filiaali poolt 26.11.2007.a teostatud müraprognosis on antud soovitusel võimaliku müra normtasemete ületamise leevendamiseks elamukruntidel.

Tervisekaitselisest seisukohast juhime tähelepanu meie märkustele ja eeldame, et omavalitsus lähtub detailplaneeringu kooskõlastamisel võimalike ohutegurite ärahoidmisest inimeste tervisele ja jälgib , et arendaja poolt oleks detailplaneeringus kajastatud abimeetmete rakendamine kinnistutel madala mürataseme tagamiseks.

Health Protection Service of Tartu
Põllu 1a 50303 TARTU
Faks 7 447 401
<http://www.tervisekaitse.ee>

Tel 7 447 400
E-post tartu@tervisekaitse.ee
Registrikood 70003336

2

- 2 -

6. Otsus:

Lähtudes Tartu Maavalitsuse 22.06.2007.a kirjast nr 9-2/1279, Tartu Tervisekaitsetalitus nõustub *Maramaa külas asuva Tammiku maaüksuse ja lähiala detailplaneering* 'uga .
Töö nr D-009-06.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Andrei Smirnov', is written over the text of the decision.

Andrei Smirnov
Direktori asetäitja

