



## TARTU MAAKORRALDUSE OÜ

Töö nr: **DP - 066**  
Planeeringu taotluse esitaja:  
**REIN KESKKÜLA**

TARTU VALLA  
MARAMAA KÜLA  
**ORUOTSA MAAÜKSUSE**  
DETAILPLANEERING

Juhataja  
Grupijuht  
Töötäitja

**KALJU KAASIK**  
**PRIIT LUTS**  
**VIIVE JÄÄGER**

Tartu 2007.a

---

Betooni 9  
51014  
TARTU

Tel: 7422 471  
Fax: 7422 606  
E-mail: [tartumkoy@datanet.ee](mailto:tartumkoy@datanet.ee)

## SISUKORD

<b>I</b>	<b>SELETUSKIRI, SISSEJUHATUS</b>	<b>4</b>
1.	Detailplaneeringu koostamise alus	4
2.	Planeeringu koostaja andmed	4
3.	Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta, lähteülesande kehtivusaeg	4
4.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5.	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
<b>II</b>	<b>SELETUSKIRI, PLANEERINGU LAHENDUS</b>	<b>5</b>
5.1.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
5.2.	Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	5
5.3.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
5.4.	Kruntide ehitusõigus	6
5.5.	Kruntide hoonestusala piiritlemine	7
5.6.	Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
5.7.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.	8
5.8.	Ehitistevahelised kujud	8
5.9.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
5.9.1.	Olemasolev olukord	9
5.9.2.	Elektrivarustus	9
5.9.3.	Veevarustus ja kanalisatsioon, tuletõrjevesi	9
5.9.4.	Sidevarustus	10
5.9.5.	Soojavarustus	10
5.9.6.	Tehnovõrkude rajamise koondtabel	10
5.10.	Keskonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia kesk-konnamõju hindamine või riskianalüüs. Jäätmekäitlus	10
5.11.	Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	11
5.12.	Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse – ja kasutustingimuste seadmine	11
5.13.	Arhitektuurinõuded ehitistele	11
5.14.	Servituutide vajaduse määramine	11
5.15.	Riigikaitsele otstarbega maa-alade määramine <sup>12</sup>	
5.16.	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	12
5.17.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	12
5.18.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	12
5.19.	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	12
<b>6.</b>	<b>KAARDID</b>	<b>14</b>
6.1.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	15
6.2.	Situatsiooniskeem	16
6.3.	Olemasolev olukord	17
6.4.	Põhikaart	18
6.5.	Planeeritud maakasutus	19
6.6.	Tehnovõrkude kaart	20
6.7.	Illustratiivne kaart	21

<b>7. KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL</b>	22
7.1. Kooskõlastuste kokkuvõte	23
7.2. Kooskõlastused	24
<b>8. LISAD</b>	26
8.1. Oruotsa kinnistu omaniku taotlus detailplaneeringu algatamiseks	27
8.2. Kinnistu väljavõte (elektrooniline registriosa)	31
8.3. Tartu Vallavalitsuse 15.11.2006.a. korraldus nr 518 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta	32
8.4. Oruotsa maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne (DP-49-2006)	33
8.5. Kiri nr 7-2/1514 16.11.2006 <i>Postimehe</i> toimetusele kuulutuse avaldamise kohta	41
8.6. Maaomaniku teavitamine detailplaneeringu algatamisest, Tartu Vallavalitsuse kiri nr 7-2/1515 16.11.2006	43
8.7. Maavalitsuse teavitamine detailplaneeringu algatamisest, Tartu Vallavalitsuse kiri nr 7-2/1516 16.11.2006	44
8.8. Väljavõte ajalehest <i>Postimees</i> : teade Oruotsa maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta, 20.11.2006	45
8.9. Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise LEPING DP-49-2006	46
8.10. Oruotsa katastriüksuse plaan	48
8.11. OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused nr.108039	49
8.12. Emajõe Veevärgi poolt 13.04.2007 ÜLD/44 väljastatud ühendamistingimused ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks	50
8.13. AS Geotehnika Inseneribüroo (GIB) Geotehnika aruanne nr 1852	52
8.14. Tartu Vallavalitsuse kiri maavalitsusele nr 7-2/610 23.04.2007 täiendavate kooskõlastuste määramiseks detailplaneeringule	61
8.15. Tartu Maavalitsuse kiri 04.05.2007 nr 9-2/1024 kooskõlastuste määramisest DP-le	62
8.16. Tartu Maaparandusbüroo juhataja käskkiri 24.05.2007 nr. 1.1./ 73	63
8.17. Tartumaa Keskkonnateenistuse kiri nr 41-12-3/27796-2 11.06.2007	65
8.18. Maa-ameti kiri 22.06.2007 nr 6.2-3/5497 Oruotsa maaüksuse DP kohta	66
8.19. Tartu Vallavalitsuse 05.09.2007.a. korraldus nr 393 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	67
8.20. Kiri nr 7-2/1319 05.09.2007 <i>Postimehe</i> toimetusele kuulutuse avaldamise kohta	68
8.21. Väljavõte ajalehest <i>Postimees</i> : teade Oruotsa maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmise kohta, 07.09.2007	70
8.22. Tartu Vallavalitsuse kiri maavalitsusele nr 7-2/1841 03.10.2007 detailplaneeringu edastamise kohta järelevalve teostamiseks	71
8.23. Tartu Maavalitsuse kiri 29.10.2007 nr 2.1-6/2276-2 järelevalve teostamise kohta detailplaneeringule	72
8.24. Tartu Vallavolikogu otsus nr 107 15.10.2008.a. DP kehtestamise kohta	73
8.25. Maavalitsuse teavitamine detailplaneeringu kehtestamisest Tartu Vallavalitsuse kiri nr 7-2/1772 16.10.2008	74
8.26. Maaomaniku teavitamine detailplaneeringu kehtestamisest Tartu Vallavalitsuse kiri nr 7-2/1783 16.10.2008	75
8.27. Kiri nr 7-2/1773 16.10.2008 <i>Postimehe</i> toimetusele kuulutuse avaldamise kohta	76
8.28. Väljavõte ajalehest. <i>Postimees</i> : teade Oruotsa maaüksuse detailplaneeringu kehtestamise kohta, 20.10.2008	77

## SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

#### 1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Oruotsa maaüksuse omaniku taotlus (nr DP 49) Tartu Vallavalitsusele 12.09.2006.a.detailplaneeringu algatamiseks;
- Tartu Vallavalitsuse 15.11.2006 korraldus nr 518 Oruotsa maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.

#### 2. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: Tartu Maakorralduse OÜ

Aadress: Betooni 9, 51014 Tartu

Telefon: 7 422 471 Faks: 7 422 606

E-mail: [tartumkoy@datanet.ee](mailto:tartumkoy@datanet.ee)

#### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta, lähteülesande kehtivusaeg

##### *Detailplaneeringu eesmärgiks on*

- Maaüksuse kruntideks jagamine, kruntidele ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks;
- lahenduste andmine kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

*Andmed* planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **ORUOTSA maaüksus** (katastritunnus 79401:006:0242);

omanik – Rein Keskküla;

maakasutuse sihtotstarve- 100% väikeelamumaa; pindala – 10715 m<sup>2</sup>

LISAKS jääb planeeringualasse osa kohalikust maanteest –ca 0,4 ha (pl.ala suurus ca 1,4 ha)

*Lähteülesande kehtivusaeg* 18 kuud

*Andmed planeeringust huvitatud isiku kohta:*

Rein Keskküla (46912026019), elukoht: Kauge 16, Viljandi 71016; tel 56635850

#### 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

##### *Arvestatavad dokumendid:*

- Tartu Vallavalitsuse 8.veebruari 2006.a. korraldusega nr 39 algatatud Maramaa külas asuvate Orujõe, Taaralehe, Taaraoru ja Taaraveere maaüksuste detailplaneering;
- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava 2005-2017;
- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Tartu maakonnaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*;
- Tartu maakonnaplaneeringu *teemaplaneering Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed*.

#### 5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

*Geodeetilise alusplaanina* kasutatakse Oruotsa katastriüksuse geoalust M 1: 500,

koostatud 21.03.2007.a.Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr.462 MA 14.12.2004.a.) poolt , töö nr. KE-6056, kus koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused suvalises süsteemis.

## PLANEERINGU LAHENDUS

### 5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala suurusega 1,4 ha asub Tartu vallas Maramaa külas (vt. kaart nr 1 situatsiooniskeem).

Planeeringuala asub Tartust ca 7 km kaugusel Tartu - Jõgeva – Aravete riigimaantee ja Suur-Emajõe vahel, Emajõeni jääb ca 0,45 km ja maanteeni samuti ca 0,45 km.

Juurdepääs planeeringualale on seni toimunud lääneküljest kohaliku maantee kaudu, sama tee tagab ligipääsu ka Emajõe äärde. Eraldi kergliikusteed riigimaantee äärde momendil rajatud pole, küll aga on kavas rajada eraldi teed jalakäijate ja jalgrattaga (jt kergliiklejad) liiklejate jaoks, pidades silmas ohutuse tagamist piirkonnas.

Planeeringuala lähiümbruses majapidamisi veel rajatud ei ole, tihedam hoonestus jääb momendil riigimaantee äärde. Ümberkaudsed kinnistud on maatulundus- ja väikeelamumaa sihtotstarbega. Alustatud on detailplaneeringutega üle kohaliku tee Emajõe läheduses Sillaotsa kinnistul ja vahetus naabruses Orujõe, Taaralehe, Taaraoru ja Taaraveere kinnistutel. Nimetatud detailplaneeringutega moodustatakse väikeelamumaa sihtotstarbega krundid, samuti neid teenindavad transpordimaa, tootmise ja üldmaa sihtotstarbega krundid. Lähialal planeeritav maakasutus on kajastatud ka kontaktvööndi funktsionaalsete seoste kaardil (kaart nr 2).

Arvestades elamukruntideks jaotamist lähiümbruses, hoogustuvat elamuehitust ja tihenevat teedevõrku, on antud planeeringulahendus igati sobilik antud keskkonnas. Planeeritav juurdepääsutee kruntide juurde võimaldab sidet riigimaanteega, rajatav haljastus nii planeeringualal kui ka naabruses, samuti Suur-Emajõgi vahetus läheduses – kõik need tegurid loovad omaette kena ja roheline elamurajooni Tartu linna lähiümbrusesse.

Ka planeeringuga arhitektuurinõuete esitamine ehitistele (korruselisus elamutel kuni 2 ja abihoonetel kuni 1; kahepoolne katusekalle, piiratud välisviimistlusmaterjalid jm tagab korraliku uuselamurajooni rajamise.

### 5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal

Planeeritava ala pindala on ca 1,4 ha, hõlmates enda alla väikeelamumaa sihtotstarbega Oruotsa maaüksuse pindalaga 10715 m<sup>2</sup> ja naabrusesse jääva kohaliku maantee pinnaga ca 0,4 ha.

Planeeringuala maapind jääb kõrgusvahemikku 31.19 - 33.67 m, reljeef on suhteliselt tasane, langusega Suur-Emajõe poole.

Naabruses paiknevad järgmised kinnistud:

- idas Taara katastriüksus (79401:006:0290, pind 11,4 ha, maatulundusmaa);
- läänes Taaraveere katastriüksus (79401:006:0606), pind 2054 m<sup>2</sup>, transpordimaa) ning Taaralehe katastriüksus (79401:006:0245, pind 8846 m<sup>2</sup>, väikeelamumaa);
- kagus reformimata riigimaa.

Planeeritaval alal hoonestus puudub, tegemist on lageda kõrghaljastuseta rohumaaga.

### Kitsendused

Kitsendustena asuvad kinnistul tehovõrkude (elektripaigaldiste ja sidekaabli) kaitsevöönd, kohaliku maantee kaitsevöönd ja eesvoolu veekaitse- ja ehituskeeluvöönd.

Vastavalt määrusele *Elektripaigaldiste kaitsevööndite ulatus* on 0,4 kV õhuliinidel 2 m maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Side maakaabelliini kitsenduseks on 2 m mõlemale poole sidekaablit;

Vallateega piirnemisel tuleb lähtuda *Teeseadusest* (RT I, 2005, 11, 44), mille järgi kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20 (kuni 50) meetrit.

Tuginedes *looduskaitseadusele* (§37, §38) ja *veeseadusele* (§29) kitsendavad seoses maa-parandussüsteemi eesvooluga antud kinnistut:

- veekaitsevöönd - 1 m kraavi servast;
- ehituskeeluvöönd - 25 m kraavi servast;
- kalda piiranguvöönd - 50 m kraavi servast.

Olemasolev situatsioon on kirjeldatud olemasoleva olukorra kaardil (nr 3).

Planeeringualal AS Geotehnika Inseneribüroo (GIB) poolt teostatud geoloogiliste uuringute põhjal leiti täiendava kitsendusena pinnase geotehnilised tingimused, mis muudavad hoonete rajamise eriti keeruliseks: vundeerimissügavusele jääb palju kokkusurutav turvas ja kohev kuni kesktihe peenliiv ning kergesti deformeeruv savimöll; hoone aluseks sobiv pinnas lasub 4,0...4,4, meetri sügavusel maapinnast.

### 5.3. Planeeritava maa- ala kruntideks jaotamine

Planeeringu eesmärgiks on maaüksuse kruntideks jagamine.

Ala kruntideks jaotamisest annab ülevaate põhikaart (kaart 4) ning tabel 1.

Oruotsa maaüksuse baasil moodustatakse 4 eraldiseisvat väikeelamumaa sihtotstarbega (EE) ja 2 transpordimaa (L) sihtotstarbega krunti.

**Tabel 1. Maakasutuse bilanss**

Krundi aadress	PINDALA (m <sup>2</sup> )		MAAKASUTUS	
	pl.eelne	pl.järgne	pl.eelne	pl.järgne
<b>ORUOTSA</b>	<b>10715</b>		<b>EE 100 %</b>	
POS 1	-	2006	-	EE 100 %
POS 2	-	1953	-	EE 100 %
POS 3	-	1953	-	EE 100 %
POS 4	-	1953	-	EE 100 %
POS 5	-	2754	-	L 100%
POS 6	-	96	-	L 100%

EE(0010) – väikeelamumaa, L(007) – transpordimaa  
sihtotstarbed määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 24.jaan.1995.a. määrusele nr 36  
*Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine.*

### 5.4. Kruntide ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga moodustatakse väikeelamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid. Kavandatud väikeelamumaa sihtotstarbega kruntidele on määratud ehitustingimused üksikelamute 11101 (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.nov.2002 määruse nr10 *Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu* järgi) ja abihoonete ehitamiseks.

Krundi ehitusõigusega (Tabel 2) on määratud:

- 1) krundi pindala;
- 2) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 3) hoonete suurim lubatud arv krundil (põhihoone + abihoone)
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pind krundil
- 5) lubatud suurim harja kõrgus maapinnast (elamul ja abihoonel)

**Tabel 2. Krundi ehitusõigus**

krundi pos.nr	pindala m <sup>2</sup>	krundi kasutamise sihtotstarve	hoonete suurim lub arv krundil	hoonete suurim lub ehit.al.pind krundil	lub. suurim harja kõrgus maapinnast
Pos 1	2006	EE 100 %	2	300 m <sup>2</sup>	8,5m /5m
Pos 2	1953	EE 100 %	2	300 m <sup>2</sup>	8,5m /5m
Pos 3	1953	EE 100 %	2	300 m <sup>2</sup>	8,5m /5m
Pos 4	1953	EE 100 %	2	300 m <sup>2</sup>	8,5m /5m
Pos 5	2754	LT 100 %	-	-	-
Pos 6	96	LT 100 %	-	-	-

EE– väikeelamumaa, LT – tee ja tänava maa.

Krundi kasutamise sihtotstarvete määramisel on lähtutud Keskkonnaministeriumi poolt 2002. a. välja antud juhendmaterjalist *Planeeringute leppemärgid*.

Ehitusõigused on esitatud lisaks tabelile planeeritavate kruntide juures planeeringu põhikaardil. *Tähelepanu tuleb juhtida asjaolule, et väikeelamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ainult ühe elamu ehitamine.*

Planeeringualal AS Geotehnika Inseneribüroo (GIB) poolt teostatud geoloogiliste uuringute põhjal leiti, et hoonete rajamise muudavad piirkonnas eriti keeruliseks pinnase geotehnilised tingimused: vundeerimissügavusele jääb palju kokkusurutav turvas ja kohev kuni kesktihe peenliiv ning kergesti deformeeruv savimõll; hoone aluseks sobiv pinnas lasub 4,0...4,4, meetri sügavusel maapinnast. Antud tingimustes peetakse optimaalseimaks hoone rajamist vaidamendile. Kindlasti tuleb ehitiste projekteerimisel arvestada uuringute tulemusi.

### 5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringu põhikaardil (nr 4) on määratletud hoonestusalad, so.alad, mille piires võib rajada krundil ehitusõigusega määratud hoonestust. Samuti võib hoonestusalale ehitada erinevaid rajatisi ning istutada puid, rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Planeeringujoonisele kantud suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju, arvestades kohustusliku ehitusjoone ja hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega.

Hoonestusalad on seotud krundi piiridega, mis kajastub põhikaardil.

Et mitte luua eeldust kaootilise uue asumi tekkimiseks, on määratud kohustuslik ehitusjoon, mille järgi peab hoone põhimaht jääma kohustuslikule ehitusjoonele. Lubatud on väikesemahuliste varikatuste ja rõdude rajamine ettepoole kohustuslikku ehitusjoont.

Põhikaardil on määratud soovitatavad juurdepääsukohad planeeritavatele kruntidele ning kruntidel hoonete katuseharjajoon, st et planeeritud katuseharjajoon peab olema paralleelne esitatud joonega; hoonestusala tänavapoolse osa harjajoonest tänava suhtes kaugemale jääv hooneosa võib olla ka risti määratud katuseharjajoonega.

### 5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on seni toimunud lääneküljest kohaliku maantee kaudu, sama tee tagab ligipääsu ka Emajõe äärde. Ligipääsuks Tartu – Jõgeva - Aravete riigimaanteele nr 39 jääb endiselt kohalik maantee, küll aga tingib arenduste laienemine piirkonnas ning sellest lähtuv liiklusintensiivuse tõus perspektiivse teemaariba (2.6-3m) liitmise kohalikele maanteele. Seoses teemaa suurenemisega nihkub ka perspektiivse vallatee teekaitsevöönd-20 meetrit äärmise sõiduraja teljest. Liidetav teeriba on perspektiivne kohaliku maantee osa, mis liidetakse vastastikusel kokkuleppel ostu-müügi lepingu alusel kohaliku maantee koosseisu.

Detailplaneeringuga on lisaks elamukruntidele kavandatud Oruotsa kinnistule 14 meetri laiune transpordimaa koridor, mille ristlõige on välja toodud põhikaardil (nr 4). Kuna planeeritava tee koridor on küllaltki lai, ei ole siin vajadust 20 meetrisele teekaitsevööndile. Planeeringuga on jäetud juurdepääsu võimalus planeeringuala kõrval asuvalle riigi reservmaale.

Liikluskorralduse põhimõtted lahendatakse kooskõlas Orujõe, Taaralehe, Taaraoru ja Taaraveere maaüksuste detailplaneeringuga. Transpordimaa krundile kavandatakse eraldi kergliiklustee (siia on arvatud nii kõnnitee kui jalgrattatee), sõidutee ning haljasriba.

Parkimine lahendatakse lähtudes *Eesti Standardist EVS 843:2003* tulenevast parkimisnormatiivist äärelinna kohta. Sellest tulenevalt kavandatakse parkimine oma krundil, arvestades krundi kohta orienteeruvalt 2-3 parkimiskohta. Parklad ja teed on soovitatav katta tolmuva kattega (kruus,asfalt).

Uue tee rajamine, katmine asfaldiga ja tänavavalgustuse paigaldamine on tingimused, mis tagavad tee üleandmise kohalikule omavalitsusele.Tulevikus kantakse seni eraõigusliku isiku maal asuv tee *Teeseaduses* sätestatud korras avalikult kasutatavaks vallateeks.

### **5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Vastavalt Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule *Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed* tuleb Emajõe äärne ala kuni lammimuldade piirini ette näha haljastatavaks maksimaalses ulatuses.

Eelkõige teede ja tänavate ääres tuleb haljastuse kavandamisel lähtuda kõrghaljastuse mürakaitsest ja puhverdavast mõjust.

Ehitiste ja kommunikatsioonide projekteerimisel lähtuda olemasolevast kõrghaljastusest ja selle säilitamise vajadusest. Planeeringujoonisele kantud haljastuse lahendus on soovituslik ning krundid haljastatakse ja heakorrastatakse vastavalt omaniku soovile planeeringule järgneva projekteerimis- ja ehitustegevuse käigus iseseisvate haljastusprojektidega.

Üksikkruntide haljastamisel tuleb eelkõige jälgida tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid.

*Madalhaljastusena* on soovitatav kasutada hekki nii kruntide piiretena kui ka uue rajatava tee ääristusena.

**Krundipiiretena** on võimalus rajada statsionaarne piirdeaed -1,2 kuni 1,5m kõrgune lipp- või võrkaed, aiapostidena kasutada soovitatavalt metallposte. Nõutav on piirete rajamine krundi piirile, samuti peavad nad olema azuursed, avastega. Kuriteohirmu vähendamiseks näha kruntide juurdepääsudele ette suletavad väravad.

Emajõe maksimaalne veetase on ca 33,65m (madalaim tase 29.31m). Kuna planeeringuala asub väljaspool ranna ja kalda piiranguala, on vähe tõenäone, et üleujutusala ulatub antud piirkonnani. Emajõe lähemal asuvaid kinnistuid hõlmava detailplaneeringuga (Orujõe, Taaralehe, Taaraoru ja Taaraveere maaüksuste detailplaneering) on ette nähtud lahendada üleujutuse ohu eest kaitsmine maapinna kõrguse tõstmisega (vertikaalplaneeringuga). Sama põhimõtet järgitakse ka antud detailplaneeringus, kusjuures **vertikaalplaneerimine** on ette nähtud põhiliselt teede osas. Maapinna tõstmine tagab sademevee ärajuhtimise.

Samuti on Vertes OÜ poolt tellitud maaparandust puudutav eelprojekt, mis käsitleb naabruses paikneva piirkonna kraavitust ja maapinna tõstmist. Enne ehitustegevuse algust kohustub arendaja või planeeringust huvitatud isik koostama (tellima)maaparandusprojekti, kooskõlastama selle ning tagama maaparandussüsteemi toimimise.

### **5.8. Ehitistevahelised kujad**

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr.315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*, mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takis-



tama tule levikut teistele hoonetele, kui aga kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3 – tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

## **5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

### **5.9.1. Olemasolev olukord**

Antud hetkel läbivad planeeritavat ala 0,4 kV elektri madalpinge õhuliin ja sidekaabel.

Tehnovõrkudest tulenevaid kitsendusi on käsitletud peatükis 5.2.

Tehnovõrkude kaart (nr 6) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Nimetatud kaardile kantud tehnovõrkude- ja rajatiste asukohta täpsustatakse hilisemate projektidega.

### **5.9.2. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse kavandamisel on lähtutud OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilistest tingimustest nr 108039.

Antud ala detailplaneeringu objektide elektrivarustus nähakse ette olemasoleva „Saarma“ 15/0,4 kV alajaama baasil 0,4kV õhu- ja maakaabelliinidega.

Planeeritavate kinnistute elektrivarustuseks nähakse ette 0,4 kV õhukaabli trassid ja kinnistute piiridele liitumiskilbid, võimalusel 1 kilp kahe või enama kinnistu kohta. Liitumiskilpidele ja elektriliinile peab jääma vaba juurdepääs. Liitumiskilpidest elamuteni planeeritakse toiteliinid maakaabliga (tarbija oma).

Elektrivõrgu väljaehitamine uutele objektidele ja liitumine toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 26.juuni 2003 a määrusega nr 184 kehtestatud *Võrgueeskirjale*.

Elektrivarustuse projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused elektrivõrku haldavalt ettevõtelt. Tänavaalale on planeeritud tänavavalgustus, mis saab samuti toite Saarma alajaamast. Tänavavalgustuse rajamine kavandatakse paralleelselt elektriga varustamisega.

Tänavavalgustuse jaoks tuleb tellida eraldi projekt.

### **5.9.3. Veevarustus ja kanalisatsioon, tuletõrjevési.**

Käesolevaks ajaks on koostatud Tartu valla ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimise ja laienduse eskiislahendus. Eskiislahenduse alusel on plaanis rajada Kärkna-Tartu survekanalisatsioonitorustik, mis juhiks Tartu-Jõgeva- Aravete maantee äärsete, Kärkna ja Tartu vahel asuvate asulate reovee Tartu linna reoveepuhastisse.

Planeeritavate elamute **veevarustus** tagatakse ühinemisega naaberkinnistute Orujõe, Taaralehe, Taaraoru ja Taaraveere detailplaneeringuga kavandatud veetoruga, mille veega varustatus põhineb Suuresilla kinnistule rajatavast puurkaevust. Vajalik ööpäevane summaarne veetarve planeeringualal on ca 2,4 m<sup>3</sup>.

**Tuletõrjevveevõtu kohana** paigutatakse planeeringuala ülaossa tee äärde likvideeritavasse kraavi veemahuti, mis peab mahutama vajaliku koguse tuletõrjevett (vee kogus peab vastama igal aastajal igasuguste ilmastikutingimustega tagatava tulekustutuseks vajaliku arvutusvooluhulgaga - välistuletõrjeks kuni 2-korruselise hoonestuse puhul kuni 10 l/s hoone kohta, mahuti suurus mitte alla 72 m<sup>3</sup>) ning olema kättesaadav kõigi planeeringuala kruntide omanikele.

### **Olmereovee ja sademevee kanaliseerimine**

Kanaliseeritava reovee hulk on võrdne kasutatava vee hulgaga, s.o.ca 2,4 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Lokaalsed puhastus- ja immutussüsteemid ei ole lubatud, reovee kanaliseerimine tuleb siduda Taaralehe, Taaraoru jt detailplaneeringuga. Nähakse ette iseoolne kanalisatsioon suubumisega pumplasse. Pumpla tarbeks ei moodustata omaette kinnistut, küll aga näidatakse kuja (R=10m).

### **Reaalne pumpla vajadus sõltub konkreetsest tehnilisest reoveekanaliseerimise projektist.**

Võimalik on ka reovee juhtimine naaberplaneeringuga kavandatud pumplasse ja liitumine nimetatud projektis kavandatud survekanaliseerimisega. Tehnovõrkude kaardil on kujutatud mõlemad võimalused, konkreetne lahendus antakse kanalisatsiooniprojektiga.

Pumplast juhitakse reovesi Kärkna– Tartu survekanaliseerimistorusse.

**Eraldi sademevee** kanaliseerimiseks torustikku ette pole nähtud. Elamukruntide sademevesi suunatakse ümbritsevasse säilivatesse kraavidesse ja haljasaladele.

Lubamatu on vee suunamine naaberkruntidele olmekanaliseerimistorustikku!

*Planeeringuala kinnistute omanikel on kohustus liituda väljaehitatud ühiskanalisatsiooni- ja veevarustusvõrguga. Juhinduda tuleb AS Emajõe Veevõrk poolt väljastatud ühendamislingimustest nr ÜLD/44 (vt. lisa), mis kehtivad ainult objekti detailplaneeringu ning veevarustus- ja kanalisatsiooniprojekti koostamiseks ning ei anna õigust alustada torustiku ehitustöid.*

Enne torustike ehitamist tuleb sõlmida liitumisleping.

#### **5.9.4. Sidevarustus**

Olemasolev optiline sidekaabel kulgeb paralleelselt kohaliku maanteega. Kaabel jääb planeeritava kergliiklustee alla, kaabli kaitsmine lahendatakse tee projektiga.

Vajalikud tehnokoridorid on sidetrassile ette nähtud tänavale ning planeeritavate elamuteni.

Sideühendus lahendatakse vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele.

Esiialgu lahendatakse sidevarustus mobiilside baasil.

#### **5.9.5. Soojavarustus**

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt, kuna ala ei asu kaugküttepiirkonnas. Soojavarustus tagada energiasäästlike ning minimaalselt keskkonda saastavate kütteallikatega, lubatud on elektri-, vedel- või tahkeküte, samuti soojuspumbad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

#### **5.9.6. Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel**

Trass	olemasolev (jm)	Planeeritav (jm)
Madalpingeõhuliin(kaabel)	35	170
madalpingekaabel	-	60
keskpingekaabel*	-	40*
veetoru	-	155
isevoolne kanalisatsioonitoru	-	152
survekanaliseerimistoru *	-	5
sidetrass	38	150 (+40)

\* Arvestatud on Orujõe, Taaraoru, Taaralehe ja Taaraveere kinnistute DP-ga kavandatud trassiga

Torustike pikkused sõltuvad väga oluliselt konkreetsetest tehnilistest projektidest.

### **5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Jäätmekäitlus**

Planeeringualal ei asu ega ei planeerita keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi, mistõttu detailplaneeringu põhilahenduse realiseerimisega ei kaasne olulisi muutusi valgus-, soojus- ega kiirgusrežiimis.

**Heakorra** seisukohast tuleb tagada teede ja kõnniteede heakord, sademevee ärajuhtimine, lumekoristus, välisvalgustuse korrasolek, jäätmekäitlus.

Maaparanduskraavid, mis on varem rajatud planeeringuala kuivendamiseks, on hetkel amortiseerunud. Naaberkiinnistute detailplaneeringuga (ning sellega kaasneva maaparanduse eelprojektiga) on kavandatud sealsele alale jäävad kraavid (sh. kohaliku maanteega piirnev kraav) asendada toruga, st. maaparandussüsteemi edasine funktsioneerimine tagatakse kuivendustorustikuga. Esialgu jääb alles Oruotsa ja Taara kiinnistute piiril eesvooluna tegutsev kraav, ka Taaralehe kiinnistuga piirnev kraav säilib esialgu, tema tulevik lahendatakse hilisemas koostöös naabritega eraldi maaparandusprojektiga.

Enne ehitustegevuse algust kohustub arendaja või planeeringust huvitatud isik koostama (tellima) maaparandusprojekti, kooskõlastama selle ning tagama maaparandussüsteemi toimimise.

Keskkonnasäästliku reoveelahenduse rakendamiseks tuleb liituda piirkonna ühisvee- ja ühis-kanalisatsioonivõrguga ning tagada trasside laitmatu funktsioneerimine.

Keskkonnasäästliku jäätmekäitluse tagamiseks on vajalik kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine jäätmeluba omava ettevõtte poolt. Konteinerite asukoht määratakse hoone ehitusprojektis, soovitavalt varjata konteiner variseina või haljastuse abil.

Kuna AS Geotehnika Inseneribüroo (GIB) poolt teostatud geoloogiliste uuringute põhjal leiti, et antud piirkonnas pinnase geotehnilised tingimused piiravad hoonete rajamise võimalusi, tuleb ehitiste projekteerimisel arvestada uuringute tulemusi ning rajada hooned ainult veevundamendile.

**5.11. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.**

Vajadus puudub.

**5.12. Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.** Vajadus puudub

**5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Hoonete arhitektuur peab olema elukeskkonda parandav ja miljösse sobiv, mistõttu detailplaneeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitistele:

- lubatud korruselisus-elamutel kuni 2 (kusjuures teine korrus on katusealuseks korruseks), abihoonetel 1;
- kahepoolne katusekalle lubatud elamul vahemikus 30-40°;
- harjajoone suund elamul on paralleelne teega, abihoonel pole piiratud;
- sokli kõrgus planeerida hoonetele maapinnast minimaalselt 0.60 m;
- elamu põhimahu minimaalne kõrgus maapinnast- 6,5 m, maksimaalne kõrgus 8,5 m;
- katuse tüüp- viilkatus või kelpkatus;
- katusekatte materjal –kivi, plekk või bituumensindel (oleneb hoone projektist);
- kohustusliku ehitusjoone nõue- 14,5m planeeritud krundi piirist;
- Välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada kivi, puitu ja krohvi ning nende kombinatsioone, mis sobiks hästi kokku ümbritseva keskkonnaga; Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine, samuti ümarpalkmajade ehitus.

**5.14. Servituutide vajaduse määramine**

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

**Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus.**

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituut
POS 1	POS 2-4 POS 1-4	veejuhtimise servituut (kraav) reoveepumpla kuja
POS 2	POS 3, 4	veejuhtimise servituut (kraav)
POS 3	POS 4	veejuhtimise servituut (kraav)

**5.15. Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.** Vajadus puudub

**5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.**

Vastavalt Eesti standardile *EVS 809- 1: 2002* on antud planeeringu puhul reaalne kasutada naabusvalvet. Oluliseks on seatud järgmiste meetmete rakendamist:

- sissepääsude arvu piiramine;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid);
- piisav valgustatus (hästivalgustatud õued ja parkimisalad) ja jälgitavus;
- avatud vaade naaberkruntidelt;
- (azuurse) piirde kasutamine;
- uste lukustamine, võimalusel (vajadusel) turvafirma teenete kasutamine;
- süttimatust materjalist suletavate prügikonteinerite kasutamine.

Tähtis on luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav.

**5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.**

Planeeringualale ulatuvad muud kinnisomandi kitsendused on seotud kohaliku maanteega loodeküljest. Maanteega seotud kaitsevööndi kirjeldused on toodud *Teeseaduses* ja Maanteega seotud projekteerimismäärustes.

Maaparandussüsteemi paiknemise tõttu kinnistul hoonete (ja rajatiste) rajamisel tagada naaber-kinnisasjadel paiknevate maaparandussüsteemide toimimine. Vajalik on säilitada maaparandussüsteemi eesvoolu toimimisvõime planeeringuala idapiiril. Maaparandussüsteemi rekonstrueerimiseks taotleda projekteerimistingimused Tartu Maaparandusbüroost.

**5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuala tehnovõrkude rajamine ja hooldus toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

Juhul, kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

**5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

- Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdajate poolt.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale.
- Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Tartu vallavalitsuse vastava ala spetsialistiga, ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st. registreeritud majandustegevuse registris).

- Enne ehitustegevuse algust kohustub arendaja või planeeringust huvitatud isik koostama (tellima) maaparandusprojekti, kooskõlastama selle ning tagama maaparandussüsteemi toimimise.
- Ehituslubasid hoonetele ei väljastata enne, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja –rajatised.
- Tartu-Jõgeva- Aravete mnt.äärde perspektiivse ühiskanalisatsiooni võrgu väljaehitamisel on krundiomanikel kohustus võrguga liituda.
- Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega ning koostöös naaberkruntide omanike ja valdajatega. Elektriliini kaitsetsoonis võib ehitada pärast liini ümbertõstmist (vajalik kokkulepe Jaotusvõrguga).
- Uue tee rajamine, katmine asfaldiga ja tänavavalgustuse paigaldamine on tingimused, mis tagavad tee üleandmise kohalikule omavalitsusele. Tulevikus kantakse seni eraõigusliku isiku maal asuv tee *Teeseaduses* sätestatud korras avalikult kasutatavaks vallateeks.
- Planeeringualal oleva haljastuse likvideerimine ja rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul.
- Planeeringuala teed ja insenerrajatised (valgustus,vesi jne) rajab arendaja või detailplaneeringust huvitatud isik.

Detailplaneeringuga tehakse aadresside osas järgnev ettepanek:

<b>POS NR</b>	<b>Aadressi ettepanek</b>
POS 1	Luha tee 1
POS 2	Luha tee 3
POS 3	Luha tee 5
POS 4	Luha tee 7
POS 5	Luha tee

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

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

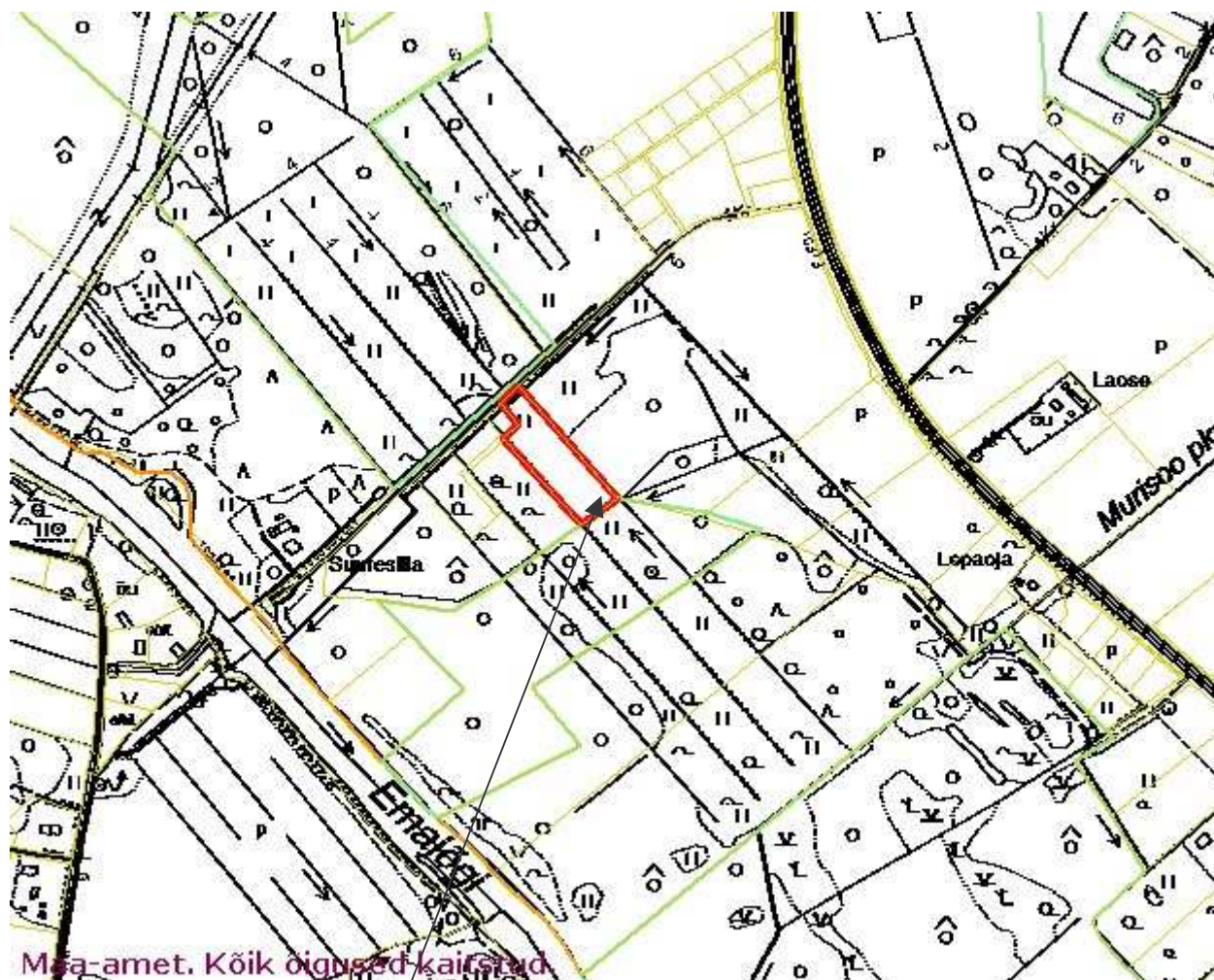
## **6. KAARDID**

- 6.1. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed (nr 1)
- 6.2. Situatsiooniskeem (nr 2)
- 6.3. Olemasolev olukord (nr 3)
- 6.4. Põhikaart (nr 4)
- 6.5. Planeeritud maakasutus (nr 5)
- 6.6. Tehnovõrkude kaart (nr 6)
- 6.7. Illustratiivne kaart

## 6.2. SITUATSIOONISKEEM

### KAART 2

M 1: 10 000



Planeeringuala

## **7. KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ**

7.1. Kooskõlastuste kokkuvõte

7.2. Kooskõlastused



## 7.2. KOOSKÕLASTUSED

Suuresilla kü .....2007.a.  
/omanik Aivar Saarma/

.....2007.a.  
/Sven Mihailov/

Tartu Maaparandusbüroo .....2007.a.  
/juhataja asetäitja Enn Banner/

AS Emajõe Veevärk ..... 2007.a.

## 8. LISAD