

**Maastikuarhitektuuribüroo
TERAV KERA OÜ**

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Töö nr: DP-03-2011

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, MARAMAA KÜLA

**RANNARAJA, VAHERAJA JA RAJA
TEE MAAÜKSUSTE
DETAILPLANEERING**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Tartu Vallvalitsus

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2011

SISUKORD

SELETUSKIRI	5
1. Ülesande koostamise alus.....	5
2. Detailplaneeringu koostaja	5
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg.....	5
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	6
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	7
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	8
5.3. Üldplaneeringu täpsustamise ettepanek.....	9
5.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	10
5.5. Kruntide ehitusõigus.....	11
5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele	12
5.7. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	12
5.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	12
5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	13
5.10. Ehitistevahelised kujad.....	15
5.11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	15
5.12. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	16
5.13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	18
5.14. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	18
5.15. Servituutide vajaduse määramine	18
5.16. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	18
5.17. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	18
5.18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	19
5.19. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	19
5.20. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	19
6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ	20
7. KOOSKÖLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	21
JOONISED	23
1. Situatsiooniskeem	23
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	24
3. Olemasolev olukord.....	25
4. Planeeringu põhijoonis	26
5. Tehnovõrkude planeering.....	27
6. Illustratiivne joonis.....	28
LISAD:	29
1. Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta	30
2. Detailplaneeringu algatamise ettepaneku taotlus	38
3. Detailplaneeringu algatamisest teatamine	41
4. Väljavõte Ametlikest teadaannetest	43
5. Detailplaneeringu algatamisest teatamine ja dokumentide edastamine	44
6. Ajalehes Postimees kuulutuse avaldamine	45

7. Väljavõte ajalehest Postimees	46
8. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu eskiislahendust tutvustava arutelu korraldamise kohta	47
9. Kutse detailplaneeringu eskiislahendust tutvustavale arutelule	48
10. Ajalehes Postimees kuulutuse avaldamine	49
11. Väljavõte ajalehest Postimees	50
12. Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu protokoll	51
13. Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu osavõtjate nimekiri	52
14. Maa-ameti kooskõlastus	53
15. Veeteede Ameti kooskõlastus	55
16. Keskkonnaameti kiri	56
17. Planeeringu edastamine kooskõlastamiseks	58
18. Keskkonnaameti kooskõlastus	59
19. Detailplaneeringu teistkordne edastamine kooskõlastamiseks	61
20. Keskkonnaameti detailplaneeringu kooskõlastuse täpsustamine	62
21. Detailplaneeringu edastamine kooskõlastamiseks	63
22. Tehnilise Järeelvalve Ameti kiri	64
23. Detailplaneeringu edastamine kooskõlastamiseks	65
24. Maa-ameti kooskõlastus	66
25. Siseministeeriumi kooskõlastus	67
26. Lennuameti kooskõlastus	68
27. Kaitseministeeriumi kooskõlastus	69
28. Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi kooskõlastus	70
29. Detailplaneeringu edastamine loa saamiseks ja Tehnilise Järeelvalve Ameti kiri	71
30. Detailplaneeringu edastamine kooskõlastamiseks	72
31. Muinsuskaitseameti kooskõlastus	73
32. Detailplaneeringu edastamine loa saamiseks	74
33. Tehnilise Järeelvalve Ameti loa andmine	75
34. Tee asukoha geodeetiline alusplaan	76
35. Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise otsus	77
36. Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise teade	79
37. Ajalehes kuulutuse avaldamine	80
38. Planeeringu vastuvõtmisest teavitamine	81
39. Väljavõte ajalehest Postimees	82
40. Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus	83
41. Keskkonnaameti kiri	85
42. Keskkonnaameti kiri	86
43. Ehituskeeluvööndi vähendamine	87
44. Detailplaneeringu kehtestamise otsus	95
45. Detailplaneeringu kehtestamisest teatamine	97
46. Detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine ja dokumentide edastamine	98
47. Detailplaneeringu kehtestamisest ja algatamisest teavitamine ning dokumentide edastamine	99
48. Väljavõte ajalehest Postimehest	100

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ Raja Puhkekodu juhatuse liige Heiki Kirso. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavolikogu 24. 11. 2010.a otsus nr 37 Maramaa külas asuvate Rannaraja, Vaheraja ja Raja tee maaüksuste detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ, maastikuarhitekt-planeerija Jane Asper.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on muuta kehtivat Raja maaüksuse detailplaneeringut Rannaraja, Vaheraja ja osaliselt Raja tee maaüksuste osas. Muutmine seisneb krundipiiride muutmises ja ehitusõiguse korrigeerimises (hoonete arv, paiknemine).

Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 2,4 ha.

Andmed planeeritaval maa-alal paiknevate maaüksuste kohta:

- nimi- **Rannaraja maaüksus** (katastriüksuse tunnus 79401:002:0265);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% üldkasutatav maa;
- pindala- 14195 m²;
- omanik-OÜ Raja Puhkekodu.

- nimi- **Raja tee maaüksus**, kaasatud planeeringualasse osaliselt (katastriüksuse tunnus 79401:002:0266); planeeringualast väljajääva teeosa parameetreid, krundipiire jm lahendust ei muudeta.
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 5960 m²;
- omanik-OÜ Raja Puhkekodu.

- nimi- **Vaheraja maaüksus** (katastriüksuse tunnus 79401:002:0264);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 7807 m²;
- omanik-OÜ Raja Puhkekodu.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Raja maaüksuse (79401:002:0411) detailplaneering;
- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartu valla üldplaneering;

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 19.10.2010 a. OÜ KG-Büroo poolt (liitsentsi nr 630 MA), Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis. Kõrgused Balti 1977.a. süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Maramaa külas ca 9 km kaugusel Tartu linna piirist. Planeeringualale juurdepääs Tartu-Jõgeva-Aravete maanteelt mööda kohaliku tähtsusega kruusateed. Olemasolevad juurdepääsud planeeritavale alale ja sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 2 (vt Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu vallas Maramaa külas.



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

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

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on 2,4 ha. Planeeritav ala koosneb kolmest iseseisvast kinnistust: lõunapoolsema ja suurima Rannaraja maaüksuse (kü tunnus 79401:002:0265) pindalaks on 14195 m²; põhjapoolse Vaheraja maaüksuse (kü tunnus 79401:002:0264) pindalaks 7807 m²; idapoolsema Raja tee maaüksuse (kü tunnus 79401:002:0266, kaasatud planeeringualasse lõunaosa) pindalaks on 5960 m². Alade sihtotstarveteks on vastavalt 100% üldkasutatav maa, 100% ärimaa ja 100% transpordimaa.

Planeeritavat ala piirab lõunaküljest Emajõgi: Rannaraja maaüksuse piiresse jäävad Emajõe veesopp ning idaküljele ka tiik. Tulenevalt planeeritava ala paiknemisest Emajõe kaldal, kehtivad alale mitmed kitsendused: ehituskeeluvöönd 50 m (Looduskaitseadus, § 38 I 1; vastu võetud 21.04.2004), mis jääb Rannaraja maaüksuse piiridesse, samuti tiigi ja Emajõe kalda veekaitsevöönd 10 m (Veeseadus, § 29, I 2; vastu võetud 11.05.1994) ning Vaheraja maaüksuse keskosani ulatuv Emajõe kalda piiranguvöönd, mille laiuseks on 100 m (Looduskaitseadus, § 37 I 1; vastu võetud 21.04.2004).

Olemasolevatest tehovõrkudest asub planeeritava ala ja Vaheraja kirdenurgas puurkaev, mille sanitaarkaitsevöönd on vähendatud 30 meetrile. Üle Rannaraja maaüksuse kulgeb ida-läänesuunaliselt madalpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini kesktelge on 2 meetrit. Raja tee kõrval kulgeb kirde suunas keskpinge õhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole kesktelge on 10 meetrit.

Rannaraja maaüksus kuulub Tartu valla üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustikku. Lehtpuuenamusega kõrghaljastus katab suuremas jaos Vaheraja maaüksust, kuid üksikuid puid esineb ka Raja tee edelanurgas ja Rannaraja kirdenurgas. Ülejäänud alal on rohumaa.

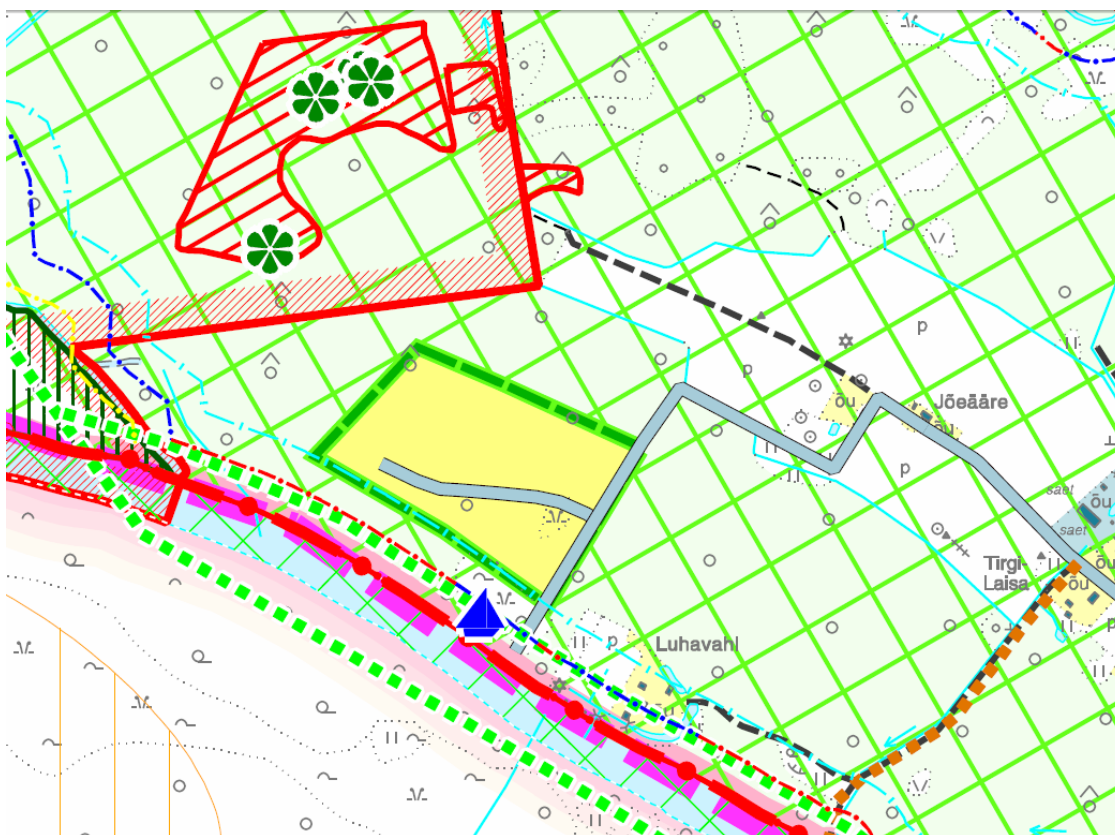
Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 30,23–34,52 m, kuid valdavas osas on alal maapind ühtlaselt tasane, kõikudes vaid 1 m ulatuses.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 3 (vt Olemasolev olukord).

5.3. Üldplaneeringu täpsustamise ettepanek

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut täpsustav. Tartu valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuga haaratud maa-ala sihtotstarve reserveeritud perspektiivseks elamumaaks, millest kaldaala rohevõrgustiku alaks. Üldplaneeringu järgi võib kohalik omavalitsus kõigile elamumaadele lubada ärimaa kõrvalfunktsiooni kuni 20% ulatuses, et soodustada teenustesektori arengut. Lisaks on kaldaalale üldplaneeringuga ette nähtud paadisild.

Väljavõte üldplaneeringu põhikaardist



Planeeringualal ei asu riikliku kaitse alla võetud maa-ala, kaitstavaid loodusobjekte ning ei ole esitatud ettepanekut loodusobjektide kaitse alla võtmiseks, planeeringualal ei ole registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti ega elupaiku.

Käesolev detailplaneering täpsustab üldplaneeringut ehituskeeluvööndi osas, kuna üldplaneeringu kaart on mõõtkavas 1:20 000 ning pole nii täpne, siis detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks maa-ala osaalal- olemasolev ehituskeeluvöönd arvestab Emajõe äärset kaldasopistust, ettepanekul on ehituskeeluvööndi vähendamise piirjoone näitamise aluseks võetud Emajõe piirjoon ilma sopistuseta (vt Planeeringu põhijoonis).

Planeeringu realiseerumisel suurendatakse Emajõe rekreatiivset väärtust, korrastatud kaldaala avalikku kasutust ja juurdepääsu Emajõe- Emajõe kaldaala kasutamist

puhkeotstarbel, telkimiseks, veespordiks (kanuud, paadid, veesuusatamine), sportkalastuseks, Emajõe vaate nautimiseks jne. Eesmärgiks on saavutada kvaliteetsem puhke- ja looduskeskkond. Planeeringuga kavandatakse Emajõe kaldaalale ühtne puhkekompleks, kus Vaheraja kinnistule jääb puhkemaja koos abihoonetega ja Rannaraja kinnistule Emajõe äärne roheala koos avalikku kasutamisse mõeldud juurdepääsutee ja telkimisplatsiga. Puhkekompleksi on kavandatud puhkemaja kuni 50le inimesele, erinevad saunad (nt traditsiooniline suitsusaun, soome saun), laulukaar ja kaks paadikuuri. Esimesse eelmise planeeringuga kavandatud paadikuuri on ehitusprojektiga ette nähtud kanuude hoiustamis- ja hoolderuumid, laenutavate kalastus-, kanuu- ja paaditarvete hoiuruumid, saunaruumid ning tulevikus ka veesuusavarustuse hoidmine. Veekogu sopistuse läänepoolsele küljele kavandatud paadikuuri on ette nähtud renditavad valvega paadiboksid, mille järele on Emajõe ääres suur puudus. Paadikuur on kavandatud Emajõe kaldasopistuse võimalikult loodepoolsesse ossa.

Planeeringuala on varasemalt kaasatud Amme-Emajõe sildumisrajatiste projekti ja alale on varemplaneeritud paatide randumissild.

Hoonete ehitamisel Vaheraja maaüksusele tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevast haljastusest, lageraie on keelatud. Vaheraja maaüksusel ja Rannaraja maaüksuse edelaosas (jõega piirneval alal) on registreeritud loodusdirektiivi I losa elupaigatüüp 9080 soostuvad ja soo-lehtmetsad (inventuuri andmed aastast 2002). Hoonete rajamiseks tuleb elupaigatüüpi võimalikult suures ulatuses säilitada. Hoonestuse määramisel ja arhitektuurinõuete andmisel on detailplaneeringus arvestatud planeeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega ümbruskonda ja ehitatavate hoonete looduslähedusest (lubatud puit, k.a palk ja kivimaterjalid). Et planeeritav hoonestus haakuks ümbritsevasse külamaastikku, võib aiaga piirata vaid puhkekompleksi õueala.

5.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga muudetakse olemasolevate kruntide piire. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1. Maakasutuse koontabel

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Krundi planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse kinnistust</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>	<i>Avalikku kasutusse planeeritud maa- alad</i>
Vaheraja	16040 m ²	Ärimaa 100 %	Vaheraja/ Rannaraja/ Raja tee	7807 m ² / 7376 m ² / 857 m ²	Ä 100%/ Üm 100%/ L 100%	-
Rannaraja	5726 m ²	Üldkasutatav maa 100 %	Rannaraja	5726 m ²	Üm 100%	Plan. avalikult kasutatav haljasala
Raja tee	7008 m ² (vt märkused)	Transpordimaa 100 %	Raja tee/ Rannaraja	5104 m ² / +1904 m ²	L 100% Üm 100%	Plan. avalikult kasutatav teela

Märkused:

- Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord"
- Raja tee maaüksusest eraldatakse detailplaneeringuga 5960 m² suurusest krundist 856 m² suurune Vaheraja edelapoolne väljaulatuv osa ja liidetakse Rannaraja maaüksusest eraldatav osa suurusega 1904 m², Raja tee pindalaks jääb kokku 7008 m². Raja tee on planeeritud avalikult kasutatavaks teeks.

5.5. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud harjakõrgus maapinnast.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigused

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Vaheraja</i>	<i>Rannaraja</i>	<i>Raja tee</i>
Krundi planeeritud pindala	16040 m ²	5726 m ²	7008 m ² (vt märkused)
Krundi planeeritud kasutamise otstarve	Ärimaa 100 %	Üldkasutatav maa 100 %	Transpordimaa 100 %
Hoonete suurim lubatud arv krundil	5 hoonet (1 põhihoone+4 abihoonet)	Krunti ei hoonestata	Krunti ei hoonestata
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	1000 m ²	-	-
Hoonete suurim lubatud harja kõrgus maapinnast	Põhihoonel 8,5 meetrit ja abihoonetel 7,5 meetrit	-	-

Märkused:

- Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" sätestatud korrast.
- Lubatud ehitise kasutamise sihtotstarbed on määratud Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a. määrus nr. 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ alusel.
- Raja tee maaüksuse puhul on antud planeeringus kogu krundi planeeritud pindala.

Vaheraja maaüksusele on lubatud ehitada järgmisi kasutamise otstarvetega hooneid-

- puhkemaja (kood 12122);
- muu lühiajalise majutuse hoone (kood 12129);
- majapidamishoone (nt kuur, saun, kood 12744);
- muu nimetamata spordi- ja puhkerajatis (paadikuur ja paadisild, kood 24119).

5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 3. Hooned peavad väärtustama ümbritsevat keskkonda ja moodustama omavahel ühtse terviku. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Tabel 3. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Kuni 2 korrust (1+katusekorrus)
Katusekalde vahemik hoone põhimahul	30°-45°
Harjajoone suund	Ei määrata detailplaneeringuga
Lubatud katusetüübid/ lubatud katusekatte materjalid	Viiil- ja kelpkatus/ Kivi, puitlaast või bituumensindel
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puit- (k.a. vooderduseta palkhoone) ja kivimaterjale. Keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastik- ja plekkvooder ning viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon)
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata detailplaneeringuga
Hoone sokli kõrgus	Kuni 100 cm kõrgemale planeeritud maapinnast

5.7. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, vajalike tuleohutuskujade ja võimaliku liikluskorraldusega. Hoonete jaoks on näidatud hoonestusala. Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusala pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega ning Emajõe kalda ehituskeeluvööndiga. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9.

Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Ka võimalikud väikeehitised peavad paiknema hoonestusala. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusala on seotud kruntide piiridega. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel 4. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.

Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

5.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale juurdepääs olemasoleva Raja tee abil. Lõunaosas on käesoleva planeeringuga Raja tee laiuseks kavandatud nagu ülejäänudki osas 12,0 meetrit, sõidutee laiuseks jääb 5,5 meetrit. Mööda tiigi kallast kulgevast sõiduteed on ette nähtud laiendada. Täiteks on keelatud kasutada materjale, mis võivad tiigi seisundit halvendada. Kahele poole sõiduteed on planeeritud haljasvöönd. Kuna antud teel ei ole intensiivset liiklust planeeritud, siis jalakäijatele eraldi kõnniteed planeeritud ei ole ning jalakäijad, jalgratturid ja autod liiguvad ühes tsoonis. Sõidutee katteks on kavandatud kruus.

Planeeringualale ehitatavate parklate katteks on ette nähtud kruus või killustik. Kallasraja piirkonda rajatavad jalgteed on kavandatud kruusa, killustik või pinnaskattega. Jalgrada peab olema läbitav kuiva jalaga. Kallasrajal oleva jalgtee minimaalne laius on 0,5 meetrit. Kallasraja üleujutuste korral peab olema tagatud liikumiseks ca 2 m laiune kaldariba (väljapool üleujutusala (alus: veeseadus § 10 lg 2 p 3). Planeeringualaga läänest ja idast piirnevatele kraavidele on planeeringuga ette nähtud purded, et võimaldada kraavide ületust kallasrajal (alus LKS § 38 lg 5 p 9).

Raja tee maaüksus on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundiks ja on kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel. Tee kaitsevööndiks on detailplaneeringuga määratud 2 meetrit, tee maa-ala piirist (punastest joontest). Detailplaneeringu tehnovõrkude planeeringul (vt joonis 6) on antud tee maa-ala ristprofiil.

Samuti on määratud avalikku kasutusse jääva teena Rannaraja maaüksusel kaarena kulgev ja Vaheraja maaüksuse keskossa kulgev tee, avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel.

Planeeringuga on määratud krundi küljed, kust toimub juurdepääs tee maa-alalt.

Parkimine lahendatakse krundisiselt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” Täpsed autode parkimise asukohad krundil näidatakse ehitusprojektis vastavalt hoonete tegelikule asukohale ja ehitatavale mahule. Parkimiskohtade arvutamisel peab arvestama ka telkimisala jaoks vajalike parkimiskohtadega. Autosid on lubatud parkida ka Vaheraja kinnistul asuva sõidutee äärde. Immutatava sadevee immutussügavus peab jääma aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset (VV 31.07.2001 määrus nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“.). Arvestades parkla suhteliselt suurt parkimiskohtade arvu, tuleb parkla sadevesi puhastada, täpne lahendus antakse projekti staadiumis.

Tabel 2. Parkimiskohtade arvutus

<i>Pos nr</i>	<i>Ehituse otstarve/liik</i>	<i>Ehitise asukoht</i>	<i>Parkimisnorm</i>	<i>Normijärgne arvutus</i>	<i>Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil</i>
Vaheraja	ühiskondlik hoone (uus, suure külastajate arvuga)	äärelinn	külastajatele 1/1/50	1000*1/50=20	20

5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Planeerituga on kavandatud kõrghaljastus planeeringuala lääneosale.

Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt. Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud:
- Hoonete ehitamisel Vaheraja maaüksusele tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevast haljastusest. Arvestades Tartu linna ümbruse väikest metsasust, tuleb linnalähitsooni erametsi majandada püsimetsa majandamise meetodil. Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada vähemalt 70% ulatuses, lageraie on keelatud. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m. Puistualade harvendamisel on soovitatav konsulteerida haljastusspetsialistiga.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada antud piirkonnale omast taimmaterjali (nt. eelkõige erinevad sõnajala-, võhumõõga-, remmelga-, kontpuu-, kuuseliigid jne) ja vältida ümbritseva looduslähedase keskkonnaga võõrapäraselt mõjuvaid liike.
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma krundil vähemalt 80%.
- Arvestades vaheraja krundi suurust ja ümbritsevat keskkonda ei ole soovitatav krundi ümber piiret rajada. Soovitatav on ehitada piired ümber rajatavate hoonete õueala. Kuna planeeringulahenduse kohaselt kulgeb kallasrada ümber kanali, tuleb planeeringuga lubatud piire ümber ehitatavate hoonete õuemaa rajada selliselt, et piire ei takistaks liikumist kallasrajal. Lubatud piirete materjalid on võrkaed või võrkaed hekkidega kombineeritult ja puitpiired. Lubamatud on metall-, betoon- või plekkaiad. Piirete lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 meetrit.
- Vastavalt Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“ on Emajõe äärde on planeeritud 2 avalikult kasutatavat paadisilda, laulukaar, lõkkeplats ja telkimisplats. Randumispiirkonnas on vajalik puhastada jõe põhi kividest, mudast ja muust rämpsust.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Parkla on soovitatav liigendada haljastusega.
- Rannaraja maaüksuse maismaa osa tuleb haljastada kogu ulatuses v.a. juurdepääsutee.
- Planeeringuala valgustuse ja väikevormide lahendus peab olema terviklik ning antud keskkonda sulanduv.

5.10. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Juhul kui hoonetevahelise kuja laiust ei ole võimalik täita vastavalt määruses nõutule, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld karterv), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Kahekorruselise hoone min tulepüsivusklass on TP 3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus vastavalt hoone kubatuurile ja kasutusotstarbele.

5.11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritud lahendused

Planeeringul on esitatud olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud.

VEEVARUSTUS

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud olemasoleva puurkaevu abil, mille sanitaarkaitseala on vähendatud 30 meetrile. Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala on lähtuvalt veeseaduses § 28 lg 4 p1 Keskkonnaministri poolt vähendatud 30 meetrile, mis on lubatud, kui vett võetakse üle 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse ühisveevärgi vajaduseks. Kuna puurkaevust võetakse vett üle 5 m³/d on vajalik vee erikasutusluba. Heitvee pinnasse imutamine puurkaevu sanitaarkaitsealal ja selle välispiirist 50 meetri kaugusel on keelatud (alus: Vabariigi Valitsuse 31.juuli 2001. a. määrus nr 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" § 10).

Tabel 3. Arvestuslik veetarbimine

<i>Hoone liik</i>	<i>Arvestus</i>	<i>Kokku veetarbimine hoones</i>
<i>Puhkemaja</i>	120 liitrit inimese kohta, puhkemajas 50 kohta	100 kohta x125 liitrit=12500 liitrit

Planeeritav veetarbimine planeeringualal on kokku max 12,5 m³/d.

KANALISATSIOON

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

Planeeritav reoveehulk on max 12,5 Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 171 §6 on omapuhasti kuja 10 meetrit (v.a. septikul), septiku kuja on vähemalt 5 meetrit. Heitvee juhtimisel suublasse on nõutav vee erikasutusluba (alus: veeseadus § 8 lg 2 p4).

SADEVESI

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

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

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi saadakse planeeringuala lõunaossa olemasoleva tiigi kaldale planeeritud tuletõrje veevõtukohest (vt. Tehnovõrkude planeering). Projekteerimisel lähtuda EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus osa 6: Tuletõrje veevarustus. Tuletõrje veevõtukoht peab olema tagatud aastaringne juurdepääs ja tuletõrje veevõtukoht tuleb tähistada.

ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu objektide elektrivarustus on planeeritud olemasolev madalpinge elektriliini ja olemasoleva liitumispunkti abil. Välisvalgustuse toide võetakse planeeritavatest hoonetest kas õhu- või maaaluse liiniga. Liitumiskilbist objektideni on ette nähtud elektritoide maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.

SOOJARVASTUS

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

SIDEVARUSTUS

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

Tehnovõrkude asukohad on näidatud (joonis 5) tehnovõrkude planeeringul.

5.12. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille

ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Prügikonteineri paiknemine peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

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

Kuna planeeringuala jääb praktiliselt väike-konnakotka kaitsetsooni piirile, siis on soovitatav ka planeeringualal mürarikkeid tegevusi vältida, eriti pesitsusperioodi algusfaasis (s.o. aprillist maini). Emajõgi on oluline kalade kude-rändeteede. Seetõttu tulenevalt LKS § 52 lg-st 1, tuleb planeeringualale ehitamisel rändeteede kaitse eesmärgil tagada kaitsealusele liigile (tõugjas), aga ka teistele kalaliikidele, võimalikult ohutud elu- ja liikumistingimused.

Planeeritava ala läänepoolne eenduv osa piirneb Emajõega, mille veekaitsevöönd 10 meetrit, ehituskeeluvöönd 50 meetrit (detailplaneeringuga taotletakse osaalal ehituskeeluvööndi vähendamist) ja kalda piiranguvöönd 100 meetrit. Emajõega seotud kitsendused on planeeringu joonistel näidatud lähtuvalt veekogu veepiirist.

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

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

5.13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

5.14. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.15. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadused on ära toodu tabelis 4.

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Vaheraja	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Elektriliini valdaja Väikeraja, Suureraja ja Metsaraja maaüksuste kasuks (veetorustik)

5.16. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.17. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- teeala ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamisega;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine).

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- võimalusel kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale;
- atraktiivne maastikukujundus, kõnniteed ja suunaviidad.

5.18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis ja planeeritud servituudialadel.

5.19. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.

5.20. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Detailplaneeringujärgsed tehnovõrgud ja planeeritud tee laienduse ehitab välja planeeritava ala arendaja. Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel. Krundisisesed tehnovõrgud ja ühendused tehnovõrkudega rajab krundi hoonestaja/omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.

Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesese haljastuse, juurdepääsutee, krundisisesese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnudele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri pitsat

7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõte	Kooskõlastaja	lk
19.08.2011	Lõuna-Eesti päästekeskus	P. Vorobjov	20
11.07.2011	Veeteede Amet	L. Käärma	55
02.09.2011	Keskkonnaamet	R. Uiga	59/51
04.10.2011	Maa-Amet	A. Toom	66
14.10.2011	Siseministeerium	R. Annus	67
19.10.2011	Lennuamet	K. Telve	68
26.10.2011	Kaitseministeerium	M. Marran	69
27.10.2011	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	M. Priske	70
08.11.2011	Muinsuskaitseamet	K. Vimberg	73
10.11.2011	Tehnilise Järelevalve Amet	R. Uukkivi	75

JOONISED

JOONIS 1

1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



**PLANEERITAV
ALA**