

**ILMATSALU KÜLAS ASUVATE KRUUSA
JA KARJÄÄRI MAAÜKSUSTE JA
LÄHIALA DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *TARTUMAA, TARTU LINN, ILMATSALU
KÜLA, KRUUSA JA KARJÄÄRI
MAAÜKSUS*

Tellijal kohalik omavalitsus: *TARTU LINNAVALITSUS
RAEKOJA PLATS 1A, TARTU LINN,
TARTUMAA*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht/ planeerija: *TEELE NIGOLA*

Planeerija: *KREETE LÄÄNE*

Kontrollija: *REET LEHTLA*

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Ilmatsalu külas asuvate Kruusa ja Karjääri maaüksuste ja lähiala detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartumaa, Tartu linn, Ilmatsalu küla, Kruusa ja Karjääri maaüksus (kü tunnus 83101:001:0219 ja 83101:001:0174)
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa kasutamise sihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks ning sellele hoonestusõigusega alade moodustamine, hoonete ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine, Ilmatsalu jõe ja planeeringualal paikneva veekogu edelanurga vahelisele alale Karjääri katastriüksusel lautri asukoha määramine ning hoonestusalale juurdepääsutee kavandamine Leetsi teelt lähtuvalt. Planeeringuala pindala on ca 16 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJAJA / KOHALIK OMAVALITSUS:	Tartu Linnavalitsus Raekoja plats 1a 50089 Tartu
Kontaktisik:	Tiiu Tuuga tiiu.tuuga@ilmatsalu.ee
HUVITATUD ISIK:	AB Textile OÜ Aare Vanari
TÖÖ TÄITJA:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310, faks 730 0315 http://www.kobras.ee
Projekti juht:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310 teele@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Kreete Lääne – maastikuarhitekt-planeerija Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd – geoloog, joonestaja
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija
Kontrollijad:	Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhtekspert:
KSH024 Urmas Uri
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.
Hüdrogeoloogilised uuringud.
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiisid EK10171636-0001;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1148/14, Tanel Mäger – Nr 1161/14.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 089284 – Teele Nigola;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS.....	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	6
1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD.....	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	6
2.1. ÜLDINFO.....	6
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS JA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	8
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	9
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	9
3.2. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	10
3.3. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHTUSÕIGUS	10
3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	11
3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.....	11
3.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	11
3.7. HALJASTUSE, HEAKORRA JA VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	12
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD.....	12
3.8.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine	12
3.8.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus	13
3.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus	13
3.8.4. Sooja- ja gaasivarustus	14
3.8.5. Sidevarustus.....	14
3.9. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS	14
3.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	15
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	16
3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	16
3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	16
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	17
5. JOONISED	18
5.1. SITUATSIOONISKEEM, M 1:5000.....	19
5.2. OLEMASOLEV OLUKORD, M 1:2000	20
5.3. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSSED, M 1:4000.....	21
5.4. PÕHIJONIS, M 1:1000	22

1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tähtvere Vallavolikogu 21.10.2016 otsus nr 1-2/ 24 „Ilmatsalu küla Kruusa ja Karjääri kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa kasutamise sihtotstarbe osaline muutmise elamumaaks ning sellele hoonestusõigusega alade moodustamine, hoonete ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine, Ilmatsalu jõe ja planeeringualal paikneva veekogu edelanurga vahelisele alale Karjääri katastriüksusel lautri asukoha määramine ning hoonestusalale juurdepääsutee kavandamine Leetsi teelt lähtuvalt.

1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tähtvere Vallavolikogu 21.10.2016 otsus nr 1-2/ 24 „Ilmatsalu küla Kruusa ja Karjääri kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Tähtvere Vallavolikogu 21.07.2016 määrusega nr 14 kehtestatud „Tähtvere valla üldplaneering“;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Tähtvere Vallavolikogu 16.06.2006 vastu võetud määrus nr 13 "Tähtvere valla ehitusmäärus".

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS poolt koostatud Karjääri ja Kruusa katastriüksuse geodeetiline mõõdistus töö nr 2015-210 mõõtkavas 1:500, mõõdistatud 2015. aasta oktoobris. Täiendav info tugineb Maa-ameti kodulehele.

1.3. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid Kobras AS-i poolt planeerijad Teele Nigola, Kreete Lääne ja Kadri Kattai, konsultandina planeerija Reet Lehtla ja tehnilise kontrollijana Ene Kõnd.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldinfo

Planeering koostatakse Tähtvere vallas Ilmatsalu külas kahele maaüksusele: Kruusa maaüksusele (katastritunnus 83101:001:0219, pindala 6,69 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja Karjääri maaüksusele (katastritunnus 83101:001:0174, pindala 8,98 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja lähialale.

Planeeringuala asub suures osas Kärevere kruusamaardla (maardla registrikaardi nr 383) ehituskruusa tarbevaru alal ning Karjääri maaüksusele ulatub osa Kärevere kruusakarjääri

mäeeraldisest ja selle teenindusmaast. Osa maardla varust on välja kaevandamata, kuid mäeeraldis on vastavalt Keskkonnaameti 02.07.2015 korraldusele nr JT 1-15/15/392 "Kärevere kruusakarjääri mäeeraldise korrastatuks tunnistamine" korrastatuks tunnistatud.

Karjääri maaüksusel paikneb kaevandustegevuse tagajärjel tekkinud ja mitmeid aastaid tagasi veega täitunud süvend. Veekogu on Keskkonnaregistris arvele võetud tehisejärvena (Leetsi järv), mille veepeegli pindala on 10,8 hektarit. Järv ei ole käesoleval ajal avalikult kasutatav veekogu, kuid vastavalt Kärevere ja Kärevere II kruusakarjääri korrastamisprojektile on see kujundatud laugenõlvaliseks veekoguks ning Tähtvere valla üldplaneeringu kohaselt tuleb korrastatud tehisejärvel ja selle kaldaalal tagada avalik ja puhkeotstarbeline kasutus.

Kruusa maaüksuse idaservas asub Ilmatsalu I (TTP-393) maaparandussüsteemi reguleeriv võrk. Karjääri maaüksuse lääneservas asub Ilmatsalu jõgi, mis ühtlasi on riigi poolt hallatava ja korrashoitava maaparandussüsteemi üle 25 km² suuruse valgalaga ühiseesvool (kuivendus).

Karjääri maaüksuse edelaosa on puistuta soine ala, kaguosa on kaetud võsaga. Leetsi järve lõunakaldal asub kuni 2,5 meetri kõrgune võsastunud kungas. Kruusa maaüksuse loodeosa on võsastunud, idaosa on kaetud metsaga, edelaosa on niiske rohumaa ning keskosas paikneb kuiv rohumaa. Kuna tegu on niiske alaga, paikneb kogu planeeringualal kraave, kanaleid ja tiike.

Planeeringuala reljeef on üksikute kungastega, kuid üldiselt tasane kirde-edelasuunalise langusega, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 30,53 kuni 35,6 meetrit. Karjääri kinnistul on alluviaalsete muldade levikuala. Alal esineb gleistunud leostunud muld (Kog), gleistunud leetjas muld (klg), leostunud gleimuld (Go), küllastunud turvastunud muld (Go1), väga õhuke ja sügav madalsoomuld (M', M'''), lammi-gleimuld (AG) ning väga õhuke, õhuke ja sügav lammi-madalsoomuld (AM', AM'', AM''').

Tegemist on Emajõe poolt üleujutatava alaga. Tuginedes Emajõe hüdroloogilisele pikaajalisele andmete vaatlusreale tõuseb planeeringualal Emajõe maksimaalne veetase absoluutkõrguseni 34,2 m 1% tõenäosusega (kord saja aasta jooksul) ning kõrguseni 33,8 m 5% tõenäosusega (kord 20 aasta jooksul). Üleujutusvee äravoolu antud piirkonnas takistab muuhulgas Kärevere sild, mis ületab Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteed.

Planeeringualal ei asu ühtegi hoonet. Kruusa maaüksuse loodeosa läbib loode-kagusuunaliselt F2 elektriõhuliin alla 1 kV koos liitumiskilbiga, maaüksuse keskosa läbib kirde-edelasuunaliselt kruuskattega tee ning loodeserva ja väikses osas ka põhjaserva mööda kulgeb pinnastee.

Juurdepääs planeeringualale on riigimaanteelt number 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa kilomeetrit 170,94 olemasoleva ristumiskoha kaudu mööda erateed ca 225 meetrit. Juurdepääsutee asub Taraski (katastritunnus 83101:001:0039) ja Leetsi (katastritunnus 83101:001:0043) maaüksusel (vt joonisel 1). Läbi Kruusa maaüksuse on ka Väike-Taraski maaüksuse (katastritunnus 83101:001:0166) juurdepääs.

Planeeringuala piirinaabriks on järgmised maaüksused:

- põhjas:

Kärevere karjäär (kü tunnus 83101:001:0168, maatulundusmaa 55%, veekogude maa 45%);

Leetsi (kü tunnus 83101:001:0043, maatulundusmaa 75%, ärimaa 25%);

- idas:

Uue-Taraski (kü tunnus 83101:001:0041, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);

- kirdes

Taraski (kü tunnus 83101:001:0039, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);

- lõunas ja läänes:

Laeva metskond 64 (kü tunnus 83101:001:0271, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);

- Kruusa kü keskel:

Väike-Taraski (kü tunnus 83101:001:0166, sihtotstarve 100% elamumaa).

Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1).

2.2. Planeeringuala iseloomustus ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala piirneb idast, läänest ja lõunast üldplaneeringuga kavandatud rohevõrgustiku tuumalaga. Vahetusse lähedusse jäävad Alam-Pedja ja Kärevere looduskaitsealad. Planeeringualale ulatub üldplaneeringuga kavandatud väärtuslik maastik, kuhu kuulub ka Emajõe luhaala. Planeeringuala idaossa ulatub Ilmatsalu I (TTP-393) maaparandussüsteemi reguleeriv võrk.

Osa Kruusa maaüksuse lääneservast ja osa Karjääri maaüksuse kirdenurgast on üldplaneeringuga planeeritud üldmaaks. Vastavalt Tähtvere valla üldplaneeringule asub planeeringuala detailplaneeringu kohustusega alal ja üldplaneeringuga kavandatud puhke ja virgestusalal. Kärevere kruusakarjääri rekultiveeritud kallas on üldplaneeringuga kavandatud Kärevere kruusakarjääri rekultiveerimise järgselt supluspaigaks ja veespordi harrastamise kohaks. Lisaks on Kärevere kruusakarjääri puhkeala Tartust alguse saava Jänese matkaraja ja selle jätkuna Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“ planeeritud Luha matkaraja sihtpunktiks. Läbides planeeringuala on võimalik supluskohast liikuda tänasele RMK Ilmatsalu-Kärevere Linnutee matkarajale.

Vastavalt üldplaneeringule on maa-ala Kärevere sillast lõunas, Leetsi kinnistu ja Emajõe vahel, planeeritud võimaliku sildumisrajatise, piknikuplatsi ja matka teeninduspunkti tarbeks. Kalastamise eesmärgil kasutatakse üldplaneeringuga määratud alast ka lõuna suunda jäävat piirkonda, mis jääb Leetsi järvest lääne poole ning järve põhjakaldale. Kalastajad liiguvad sageli kuni Leetsi järvest lõuna suunas paikneva kanalini (Väike-Taraski maaüksust jõega liitev kanal).

Ala on kevadisel perioodil tugevalt üleujutatud, kuid Leetsi järve kõrge kaldavalli peal on võimalik liigelda ka kõrgema veeseisu korral.

Planeeringuala piiritlevad põhjasuunas maatulundusmaa ja ärimaa segafunktsiooniga krunt ning maatulundusmaa ja veekogude maa segafunktsiooniga krunt, idast, lõunast ja läänest maatulundusmaa sihtotstarbega krunt ning planeeringuala keskele jääb üks elamumaa krunt. Tähtvere valla üldplaneeringuga on osa planeeringuala keskosast ning sellest põhja suunas paiknev lähiümbrus kavandatud üldmaaks.

Planeeringualal ei asu ühtegi hoonet. Vaheatus läheduses asuvatest kruntidest kaks on hoonestatud. Mõlemal asub kompaktne 1- kuni 2-korruseliste hoonetega elamukompleks õuemaal. Ligikaudu 225 meetrit planeeringualast põhja suunas asub Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee.

Lähim bussipeatus maantee suunas on Kärevere silla peatus, mis jääb alast mööda teed ca 750 meetri ning linnulennult 300 meetri kaugusele. Tähtvere valla üldplaneeringuga on kavandatud matkarada, millest osa asub juurdepääsuteena kasutataval erateel.

Jõgeva, Järva ja Tartu maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu "Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinna–Tartu–Võru–Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0 – 183,0" kohaselt on kavandatud maantee ning planeeringuala vahele kogujatee.

Planeeringuala funktsionaalseid seoseid on graafiliselt kujutatud joonisel 3, olemasolevat olukorda joonisel 2.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Vastavalt üldplaneeringule tuleb kõikjal valla territooriumil, kus ei ole tiheasustus lubatud, planeerida elamumaad hajaasustuse põhimõttel. Käesolevas planeeringus arvestatakse selle põhimõttega. Planeeringuga soovitakse luua kompaktne ja ruumisäästlik lahendus, mis koondab hoonestuse planeeringuala idaossa Leetsi järve kalda piiranguvööndisse, väljapoole ehituskeeluvööndit. Selline paiknemine jätab vabaks Leetsi järve piiranguvöönditest väljaspool asuva Kärevere kruusamaardla ala ning võimaldab vajadusel sealse tarbevaru kaevandamist.

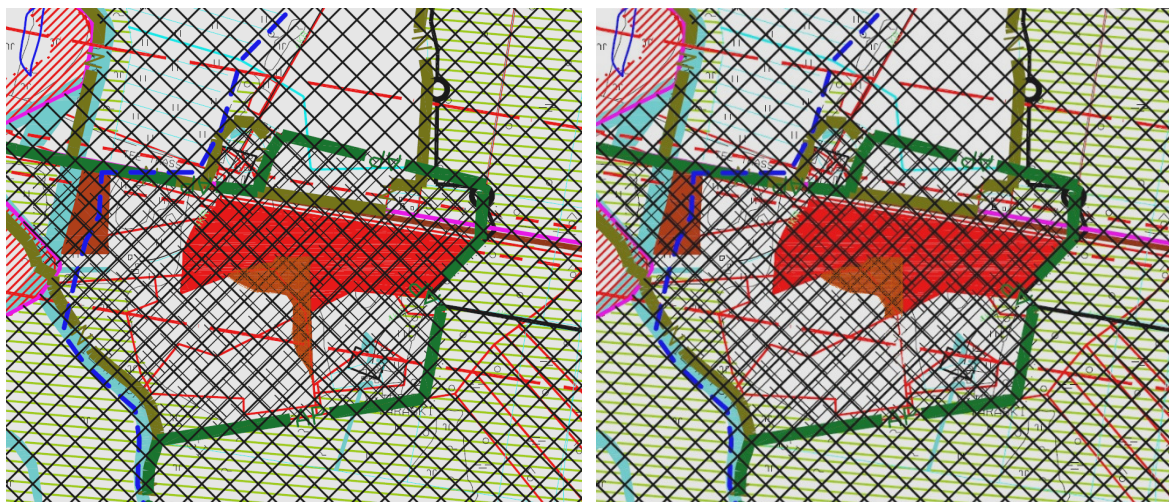
Leetsi järv on avalikuks kalastamiseks avatud ning suurvee ajal ei ole see kaitstud sisse- ja väljavoolava vee eest, mistõttu ka kalade kasvatamine Leetsi järves ei ole võimalik. Kuna aga tegemist on veerohke piirkonnaga, on alale otstarbekas kalakasvatustiikide rajamine. Et mitte kahjustada kalakasvatustiikide toimimist, on kallasrada osaliselt Leetsi järve ääres ümber suunatud. Samas on kogu järv ette nähtud avalikuks kasutamiseks, et võimaldada järve põhjakalda kasutamist avaliku supluskohana ning rekreatsiooni eesmärgil veesõidukitega liiklemiseks.

Ilmatsalu jõe äärde on kavandatud lautrikoht, et võimaldada planeeringu alale juurdepääsu ka veesõidukitega.

Planeeringulahendus on graafiliselt kujutatud põhijoonisel (joonis 4), lautrikoht on kujutatud situatsiooniskeemil (joonis 1).

3.2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Kruusa ja Karjääri krundi planeeringulahendus ei ole kooskõlas Tähtvere valla üldplaneeringuga. Kogu planeeringualale on üldplaneeringuga ette nähtud kasutus puhke- ja virgestusalana. Osaliselt ulatub alale maakasutuse juhtfunktsioon – üldmaa. Detailplaneering teeb ettepaneku vähendada üldmaa juhtfunktsiooniga ala ulatust ning võimaldada üksikelamu rajamist Kruusa maaüksusele. Üldplaneeringu kohaselt peab tehisveekogu tervikuna olema puhkealana kasutatav. Selles osas arvestab detailplaneering üldplaneeringu sätetstatuga.



Skeem 1. Üldplaneeringu joonise muudatus. Pruuni värviga on tähistatud vasakpoolsel joonisel üldplaneeringuga kavandatud üldmaa maakasutuse juhtfunktsioon, parempoolsel joonisel on ära toodud detailplaneeringuga tehtav muudatusettepanek, kus üldmaa juhtfunktsiooniga ala on vähendatud.

3.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Kogu planeeringuala on käesoleval ajal 100% maatulundusmaa sihtotstarbega ning antud planeeringuga kavandatakse krundi kasutamise sihtotstarvete ja piiride muutmist, et need vastaks reaalsele kavandatavale kasutusele ja sellest lähtuvatele vajadustele. Karjääri maaüksusel (pos 3) paikneb suures osas Leetsi järv, mistõttu on lisaks muule looduslikule maale vajalik määrata ka tehisveekogu otstarve. Kruusa maaüksus on jagatud kaheks krundiks, millest suurema puhul (pos 2) on tegu valdavalt muu loodusliku maaga, kus maatulundustegevusega ei ole võimalik tegeleda, erandiks on planeeritud kalakasvatustiik, mille kasutamiseks on osaliselt planeeritud sihtotstarbeks põllumajandusliku tootmisehitise maa. Väiksema pindalaga krundile (pos 1) on ette nähtud üksikelamu sihtotstarve koos põllumajandusliku tootmisehitise maa funktsiooniga.

Planeeritud ehitusõigusest annab koondülevaate tabel joonisel 4 (põhijoonis).

3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Elamu ja kõrvalhoonete rajamisel säilitatakse piirkonnale iseloomulik hoonestusstruktuur – hoonete paigutus maastikus ja hoonete omavaheline kaugus vastab väljakujunenud asustusstruktuurile.

Hoonestusala ulatus on piiritletud veekogu kalda ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndiga ning elektri õhuliini kaitsevööndiga.

Hoonetevahelised kujud tuleb lahendada vastavalt majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015 määrusele nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded", mille § 19 lg 2 kohaselt peab olema tagatud planeeritud ja olemasolevate hoonete vahel minimaalselt 8 m ulatusega tuleohutuskuja ning juhul kui hoonete vahelise kuja laius on alla selle, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega

3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuala hoonestus peab moodustama arhitektuurse terviklahenduse. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ning olemasolevasse miljöösse sobiv. Hoonestamisel tuleb järgida, et uued hooned sobiksid väljakujunenud ehituslaadiga. Järgida tuleb piirkonna traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale ja arhitektuurseid lahendusi. Hooned peavad paiknema krundile määratud hoonestusala piires. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Planeeritud hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada hoonete vastavus keskkonnanõuetele ning võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine. Soovitav on kaaluda alternatiivenergia kasutusvõimalusi, näiteks vihmavee taaskasutus, päikeseenergia kasutamine.

Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 meetrit. Piirded tuleb siduda stiililt hoonete arhitektuurse lahendusega. Piirdeaia välisilme peab moodustama ühtse terviku ja sobima ka naaberkinnistute piiretega. Piirdeaia materjalina on lubatud kasutada puitu, kivi, sepist või metallvõrku. Piirete rajamisel tuleb arvestada olemasolevale elektriliinile juurdepääsu tagamise vajadusega.

Ehitiste arhitektuurinõuded on ära toodud tabelis joonisel 4.

3.6. Tänavaa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile on tagatud riigimaanteelt number 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa kilomeetril 170,94 olemasoleva ristumiskoha kaudu mööda ca 225 meetri pikkust erateed. Juurdepääsutee asub Taraski (katastritunnus 83101:001:0039) ja Leetsi (katastritunnus 83101:001:0043) maaüksusel. Läbi krundi positsioon 2 saab juurdepääsu lisaks krundile positsioon 1 ka Väike-Taraski maaüksus (katastritunnus 83101:001:0166). Krundi positsioon 2 hoonestusala juurdepääs

on kavandatud Väike-Taraski maaüksuse kaudu. Planeeritud juurdepääsu servituudialade ettepanekud on näidatud põhijoonisel. Parkimine lahendatakse planeeringualal krundisiseselt.

3.7. Haljastuse, heakorra ja vertikaalplaneerimise põhimõtted

Kruntide positsioon 1 ja 2 põhjaservas asuvale olemasolevale pinnaseteele on kavandatud avalikult kasutatav matkarada. Kruntidele positsioon 1 ja 2 on planeeritud kalakasvatustiigid, mille orienteeruv asukoht on näidatud põhijoonisel. Krundile positsioon 3 on planeeritud lauter, et võimaldada planeeringualalt pääsu Ilmatsalu jõele.

Ilmatsalu jõel on 4 meetri ulatuses kallasrada. Seoses lautrikoha planeerimisega (krundil positsioon 3), nähakse ette kallasraja ümberjuhtimine ümber lautri.

Leetsi järv on kavandatud määrata avalikult kasutatavaks veekoguks, mistõttu ka sellele tekib 4 meetri laiune kallasrada. Seoses kalakasvatustiikide rajamisega on kallasrada kavandatud osaliselt tõkestada. Vastavalt veeseaduse § 10 lg 4 p 5-le puudub avalikult kasutataval veekogul kallasrada kalakasvatusehitisel. Supluskoha poolt kalatiikidele lähenejal on võimalus jõuda Leetsi järve teisele kaldale, kas liikudes piki matkarada ja seejärel krundil positsioon 2 ja 1 asuvat erateed ning seejärel suundudes ümber lõunaosas asuva kalatiigi või alternatiivselt kasutada järve vastaskaldale jõudmiseks kaldavalli ja liikuda supluskohast lääne suunas ringi ümber järve.

Seoses Emajõe üleujutustega tuleb vertikaalplaneerimisega tagada ehitiste ohutus. Põhihoone esimese korruse põranda null kõrgus +/-0,00 peab olema minimaalselt absoluutkõrgusel 34,5 m. Lubatud on keldrikorruse rajamine, kuid arvestada tuleb võimalusega, et üleujutused võivad keldrit kahjustada. Abihoonete ja teiste ehitiste puhul võib null kõrgus olla ka minimaalselt 34 m, kuid sel juhul peab võtma arvesse üleujutusi, mis võivad esineda kord 20 aasta jooksul. Samuti tuleb vertikaalplaneerimise või tehnoloogiliste lahenduste kaudu tagada üleujutusvee mittedasumise omapuhastisse.

Kalatiikidele on vajalik ümbritsevate vallide rajamine ning tiikide piiramine, et vältida üleujutuse poolt põhjustatud kahjustusi. Soovituslik on arvestada vähemalt Emajõe tõenäosusliku 5 % tasemega (33,8 m).

3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude ning nende kaitsevõndide ja servituutide täpsem paiknemine on toodud põhijoonisel (joonis 4).

3.8.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Planeeringuala ei asu reoveekogumisalal ning krundil puudub praegu nii sademevee- kui ka reoveekanaliseerimise torustik.

Planeeringuala asub põhjavee väljavoolu piirkonnas. Tuginedes Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a. määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 on planeeringuala olmereovesi ettenähtud käidelda omapuhastiga.

Sademevesi on ette nähtud immutada krundisiseselt. Sademevee juhtimine naaberkinnistule on keelatud.

Pinnasesse juhitud sademe- ja reovesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a. määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ peatükis 2 sätestatud nõuetele.

Omapuhasti soovituslik asukoht on näidatud joonisel 4, omapuhastist väljavool tuleb rajada rajatisest kirde suunas ning mitte juhtida otse kalatiikidesse.

Vertikaalplaneerimise või tehnoloogiliste lahenduste kaudu tuleb tagada üleujutusvee mittedesattumine omapuhastisse (Emajõe maksimaalne veetase 1% tõenäosusega on 34,2 m). Vajalik on arvestada omapuhasti 50 m raadiuse kujuga salvkaevuni.

3.8.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringualal puudub praegu veevarustus.

Planeeringuala veega varustamine on kavandatud salvkaevu baasil. Veetorustikuga on ette nähtud ühendada planeeritud elamu ning vajadusel ka kõrvalhooned. Veetorustike kaitsevöönd on vastavalt keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m mõlemal pool torustiku telgjoonest.

Salvkaevu rajamisel tuleb arvestada, et vajalik kuja omapuhastist on vähemalt 50 meetrit. Rajamisel tuleb arvesse võtta üleujutusvee taset (Emajõe maksimaalne veetase 1% tõenäosusega on 34,2 m).

Positsioonile 1 on kavandatud tuletõrjevee hüdrant, mis on ühendatud olemasoleva kraaviga. Vajadusel tuleb kraavi süvendada, et tagada tuletõrje veevõtuks vajalikud tingimused.

3.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Kruusa maaüksuse loodeosa läbib loode-kagu suunaliselt F2 elektriõhuliin alla 1 kV, millel asub ühtlasi ka liitumiskilp.

Planeeringuala elektriga varustamine toimub ala loodeosas paiknevast liitumiskilbist. Krundisisesed elektritoide on ette nähtud maakaabliga. Krundisisesed kaabelliinide paigalduse korraldab krundi valdaja ning see lahendatakse projektiga.

Elektripaigaldise kaitsevöönd on vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 vastu võetud määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ elektriõhuliinil 2 meetrit ja maakaabelliinil 1 meeter mõlemal pool liini telge.

Olemasolevad ja planeeritud elektriliinid ning nende kaitsevöönd on näidatud joonisel 4.

3.8.4. Sooja- ja gaasivarustus

Planeeringualal puudub praegu sooja- ja gaasivarustus.

Planeeringuala soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada küttesüsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Hoonete projekteerimisel on soovitatav arvestada nende paiknemisega ilmakaarte suhtes. Hoonete kütmisel ei ole lubatud kasutada kivisütt ega muid rohkelt tahmavaid kütuseid.

3.8.5. Sidevarustus

Planeeringualal puuduvad sideliinirajatised. Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

3.9. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud ning nende ulatus

Planeeringualale ulatub ILMATSALU I (TTP-393) maaparandussüsteemi reguleeriv võrk/maaparandushoiuala (väline tunnus 2103900020010001), Kärevere maardla (tunnus M383) ning üldplaneeringuga kavandatud väärtuslik maastik, kuhu kuulub ka Emajõe luhaala. Karjääri kinnistul on alluviaalsete muldade levikuala.

Kruusa maaüksuse loodeosa läbib loode-kagusuunaliselt F2 elektriõhuliin alla 1 kV, mille kaitsevööndi ulatus on 2 meetrit liini keskteljest.

Planeeringualal paikneb Leetsi järv, mis seab järgmised kitsendused:

- veekogu kallasrada 4 m (välja arvatud kalakasvatustiikidega piirneval alal);
- ranna või kalda veekaitsevöönd 10 meetrit;
- ranna või kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit;
- ranna või kalda piiranguvöönd 100 meetrit;
- järves asuvad III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised *Dytiscus latissimus* (laiujur).

Planeeringualal paikneb Ilmatsalu jõgi, mis seab järgmised kitsendused:

- veekogu kallasrada 4 m;
- ranna või kalda veekaitsevöönd 10 meetrit;
- ranna või kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit;

- ranna või kalda piiranguvöönd 100 meetrit.

Planeeringuga tehakse ettepanek elektripaigaldise servituudiks 2 meetrit mõlemale poole õhuliini telge liini valdaja kasuks.

Planeeringuga tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

- Juurdepääsuservituut positsioonide 1 ja 2 ning Väike-Taraski maaüksuse (katastritunnus 83101:001:0166) kasuks krundi positsioon 2 ning Taraski (katastritunnus 83101:001:0039) ja Leetsi (katastritunnus 83101:001:0043) maaüksuse kaudu olemasoleva tee laiuselt (3 meetrit);
- Juurdepääsuservituut positsiooni 2 kasuks Väike-Taraski maaküksuse kaudu;
- Elektripaigaldise servituut 2 meetrit mõlemale poole kaabli telge Väike-Taraski kinnistu ja krundi positsioon 2 kasuks asukohaga krundil positsioon 1;

Servituutide ulatus on toodud põhijoonisel (joonis 4).

3.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnoahtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmepildid tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Tegemist on Emajõe üleujutusala. Sellest tulenevalt on seatud keskkonnatingimused hoonete nulli (vt ptk 3.7) ja omapuhasti rajamise tehnilistele tingimustele (vt ptk 3.8.1).

Planeeringualale jääval Kärevere maardla alal on kinnisasja omanik kohustatud lubama üldgeoloogilist uurimistööd, välja arvatud maavarade otsing. Üldgeoloogilist uurimistööd ei või teha kinnisasja omaniku nõusolekuta viljapuuaias, õues või hoonete all ning elamule lähemal kui 50 meetrit. Eraõiguslikule isikule kuuluval kinnisasjal võib teha geoloogilist uuringut, maavaraotsingut või kaevandada maavaravaru kokkuleppel kinnisasja omanikuga.

Positsioon 1-le ja 2-le on planeeritud kalatiigid. Ühe tiigi suurus jääb alla ühe hektari. Vastavalt veeseaduse § 8 lg 2 p 6-le ei vaja alla 1 ha suuruse veepeegli veekogu rajamine veeerikasutusluba. Veekogu rajamisel välja kaevatud pinnast võib kasutada planeeritud ehitiste rajamisel. Vastavalt veeseaduse § 10 lg 4 p 5-le puudub avalikult kasutataval veekogul kallasrada kalakasvatusehitisel. Seetõttu on Leetsi järve kallasrada planeeringuala ulatuses ümber suunatud piki krundi põhjapiiri kulgevale tähistatud matkarajale ning selle kaudu piki erateed ja ümber lõunapoolse kalatiigi Leetsi järve kallasrajale.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Krundi ümber võib rajada piirdeaia.

Edasise projekteerimise käigus on soovitatav näha ette meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvalt Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimise normdokumendist.

Välisruumi projekteerimisel tuleb arvestada erinevate kuritegevust vähendavate meetmetega. Oluliseks tuleb seada:

- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- jälgitavus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmise riski.

3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Kahjunõuete vältimiseks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.13. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt. Igakordne omanik on kohustatud võimaldama läbipääsu matkarajal liikujatele. Võimalike tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringu vastuvõtmise eelduseks on juurdepääsu servituudi ettepanekut sisaldavate maaüksuste omanikega tehtud koostöö kirjalik kinnitus.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte koostööst ja kooskõlastustest on antud tabelis 1.

Tabel 1. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus /maaüksus	Kooskõlastuse nr, tingimused ja/või seisukoht	Nimi ja amet
12.07.2017	Elektrilevi OÜ Tartu regioon	Kooskõlastus nr 8053563339. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	T. Borševitskaja
09.11.2017	Keskkonnaamet	Kooskõlastuse kiri nr 6-2/17/8473-4. Kooskõlastatud märkusteta	Ena Poltimäe
19.10.2017	Päästeamet Lõuna päästekeskus	Kooskõlastatud	Pjotr Vorobjov
15.08.2017	Maa-amet	Kooskõlastuskiri nr 6-3/17/12441-2	Tambet Tiits
16.08.2017	Maanteeamet	Kooskõlastuskiri nr 15-2/16-00744/285	Tuuli Veersalu
09.03.2017	Väike-Taraski maaüksus (83101:001:0166)		Sergei Šesfjorkin
14.08.2017	Leetsi (83101:001:0043)	Nõus Taraski kinnistule servituudi seadmisega, kui tee hoolduskohustus läheb valitseva kinnistu või servituudi omanikule	Martin Tishler

5. Joonised