



**Maastikuarhitektuuri Büro**  
Address: Lai tn 1- 4 51005 Tartu  
Reg. nr. 10767406  
Telefon: 740 6205  
E-Post: info@mab.ee  
Koduleht: www.mab.ee

Töö: 04DP2008

Asukoht: Vorbuse küla, Tähtvere vald, Tartumaa

## **Jänese-Kõrtsi maaüksuse DETAILPLANEERING**

Juhataja /Valdeko Lukken/

Maastikuarhitekt /Kreeta Sipelgas/

Tartu 2008

## PLANEERINGU SISUKORD

<b>A SELETUSKIRI</b> .....	4
1. Sissejuhatus .....	4
2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.....	4
2.1 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid .....	4
2.2 Kirjavahetus .....	4
3. Planeerimise lahendus.....	5
3.1 Alusplaan.....	5
3.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	5
3.3 Olemasolev olukord.....	5
3.4 Kruntide kasutamise sihtotstarve .....	6
3.5 Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht .....	7
3.6 Kruntide ehitusõigus .....	7
3.7 Arhitektuursed nõuded ehitistele .....	8
3.8 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	8
3.9 Haljastus ja heakord .....	9
3.10 Ehitistevahelised kujad .....	9
3.11 Tehnovõrgud ja rajatised.....	9
3.11.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	9
3.11.2 Veevarustus .....	9
3.11.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi.....	10
3.11.4 Elektrivarustus.....	10
3.11.5 Soojavarustus .....	10
3.11.6 Telekommunikatsioonivarustus.....	10
3.11.7 Väikelaevasild.....	11
3.12 Vertikaalplaneerimine .....	11
3.13 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks 11	
3.14 Servituutide ja naabusõiguse seadmise vajadus .....	11
3.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
3.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	12
3.17 Planeeringu rakendamise võimalused.....	12
<b>B GRAAFILINE MATERJAL</b> .....	14
1. Situatsiooniskeem.....	15
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5000 ..	16
3. Olemasolev olukord M 1: 500.....	17
4. Põhikaart M 1:500.....	18
5. Tehnovõrgud M 1:500.....	19
6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis .....	20
<b>C KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSED (skanneeritud)</b> .....	21
1. Koostöö planeeringu koostamisel.....	21
2. Kooskõlastuste kokkuvõte .....	23

**D LISAD..... 24****Algatamine ja lähteülesanne**

1. Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks, Jänese Puhketalu OÜ, Valter Jakovski 23.01.2007.
2. Tähtvere Vallavalitsuse korraldus 28.juuli 2008 nr 165 “Jänese-Körtsi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähtetingimuste kinnitamine”.
3. Jänese-Körtsi detailplaneeringu lähtetingimused.
4. Lähtetingimuste lisamaterjal, ekspertarvamus Emajõe veetaseme kohta Kvissentali lõigus, Arvo Järvet 2002.
5. Teadaanne ajalehes “Postimees” 5.08.008 Jänese-Körtsi detailplaneeringu algatamise kohta.

**Tehnilised tingimused**

6. AS Eesti Energia Jaotusvõrgu Tartu regioon, tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 151111, väljastatud 10.09.2008.
7. Ilmatsalu Soojus OÜ, tehnilised tingimused 11.09.2008.

**Eskiisi arutelud**

8. Teadaanne ajalehes “Postimees” 14.10.2008 Jänese-Körtsi detailplaneeringu eskiisprojekti arutelu toimumise kohta.
9. Jänese-Körtsi detailplaneeringu eskiisprojekti avaliku arutelu koosoleku protokoll, 27.09.2007.

**Kooskõlastuskirjad ja parandusettepanekud**

10. Tähtvere Vallavalitsus 03.12.2008 nr 6-9/1150.
11. Tartumaa keskkonnateenistus 09.12.2008 nr 41-11-1/52438-2.
12. Tartu Maaparandusbüroo 15.12.2008 nr 1-1/188.
13. Tartumaa keskkonnateenistus 16.12.2008 nr 41-11-1/52438-4.
14. Veeteedeamet 16.12.2008.

**Vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

15. Tähtvere Vallavalitsuse korraldus 17.12.2008 nr 292 “Jänese-Körtsi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine”.
16. Teadaanne ajalehes “Postimees” 20.09.2008 Jänese-Körtsi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine kohta.

**Kehtestamine**

17. Tähtvere Vallavalitsuse korraldus, 20.01.2009.a. nr 2-1/8/2009, Jänese-Körtsi detailplaneeringu kehtestamine.
18. Teadaanne “Postimees” 23.01.2009, Jänese-Körtsi detailplaneeringu kehtestamise kohta.

## A SELETUSKIRI

### 1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Jänese-Kõrtsi maaüksust. Planeeringuala suuruseks on ca 18639 m<sup>2</sup>. Planeeringuala asub Tartumaal, Tähtvere vallas, Vorbuse külas.

Planeeringuga hõlmatava kinnistu info:

Tabel 1 Kinnistu info

Kinnistu aadress:	Jänese-Kõrtsi kinnistu, Tähtvere vald, Vorbuse küla
Kinnistu omanik:	Jänese Puhketalu OÜ
Kinnistu nimi:	Jänese-Kõrtsi kinnistu
Kinnistu registriosa nr:	19604
Kinnistu pindala:	18639 m <sup>2</sup>
Katastriüksuse tunnus	83101:003:0063
Katastriüksuse pindala:	18639 m <sup>2</sup>
Katastriüksuse sihtotstarbe liik:	Maatulundusmaa

Detailplaneeringu eesmärgiks on Jänese-Kõrtsi maaüksuse jagamine neljaks krundiks. Moodustatakse kaks elamumaa- ja üks teemaa krunt. Jänese-Kõrtsi varematega kinnistu osa jääb eraldi maatükiks, mille sihtotstarve jääb maatulundusmaaks. Detailplaneeringuga määratakse kruntidele ehitusõigused, töötatakse välja arhitektuurne konseptsioon ning lahendatakse planeeringuala haljastus, heakord, juurdepääsuteede ja tehnovõrkudega varustamine.

Planeeringust huvitatud isik on OÜ Jänese Puhketalu.

Planeeringu koostaja on Maastikuarhitektuuri Büroo OÜ, registrikood 10767406. Aadress Lai 1-4, 51005 Tartu.

### 2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeering on koostatud lähtuvalt Tähtvere Vallavalitsuse korraldusest 28.07.2008 nr 165 algatada detailplaneering Tartu maakonnas, Tähtvere vallas, Vorbuse külas asuval Jänese-Kõrtsi maaüksusel.

#### 2.1 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu maakonnaplaneering;
- Tähtvere valla üldplaneering 2006;
- Tähtvere valla ehitusmäärus;
- Jõerahu-Uduküla elamupiirkonna planeeringueskiis, AS Kobras 2007 töö nr S010;
- Ekspertarvamus Emajõe veetaseme kohta Kvissentali lõigus (Arvo Järvet, Tartu 2002. vt lisa)

#### 2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on ära toodud planeeringu lisades.

### 3. Planeerimise lahendus

#### 3.1 Alusplaan

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas OÜ GPP (litsents nr 420 MA) 2007 a. jaanuaris, töö nr G09100107.

#### 3.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu linna piirist loodes, piki maanteed sõites, 3,8 km kaugusel, Vorbuse külas, Suur-Emajõe (edaspidi lihtsalt “Emajõgi” vastavas käändes) ääres. Endist Jänese-Kõrtsi ümbritsevad Emajõe ja Vorbuse küla vahel paikneva maad on nimetatud Tähtvere üldplaneeringu järgi Jõerahu-Uduküla elamupiirkonnaks.

Jõerahu-Uduküla elamupiirkonnas on määratud ruumiline areng järgnevate, varasemalt koostatud, planeeringutega:

1. Jõerahu ja Rannaääre maaüksuste detailplaneering Kobras AS töö nr N 001
2. Jänaseranna ja Jänese tee mü detailplaneering Hedolink OÜ 2005 töö nr 5103
3. Jõerahu-Uduküla elamupiirkonna planeeringueskiis Kobras AS 2007 töö nr S 010

Planeeringuala asub väikeelamute uusasumis, mis on välja kasvanud Vorbuse küla põhjaküljele. Planeeritava maaüksuse kontaktvööndisse jäävad väikeelamumaa sihtotstarbega maaüksused, millest üksikutel paiknevad 1-2 korruselised, kivist ja puidust elamud ja abihooned, mis asuvad kontaktal vastavalt planeeringutele teede läheduses hajusalt. Hooned on viilkatusega, katusekalded jäävad vahemikku 25°-45°. Piirkonnas on kindel ehitusjoon. Piirkonna krundijaotus lähtub kehtivatest planeeringutest ja Jõerahu-Uduküla elamupiirkonna eskiislahendusest.

Planeeringuala lõunaküljel paikneb olemasolev, ida-läänesuunaliselt kulgev rekonstrueeritud killustikukattega (1/5 asfaldkattega) eratee, mis tagab juurdepääsu planeeringualast läänes paiknevatele kruntidele.

Kontaktvööndis puudub väljaehitatud avalik tänavaruum jalakäijate ja jalgratturite liikumiseks. Jalakäijad kasutavad liikumiseks teepeenraid või sõiduteid. Sõidutee on kasutusel kahesuunalisena. Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on kavandatud olemasoleva eratee kaudu, millest moodustatakse transpordimaa krunt ja mis ühendab külgnevaid Jõerahu tänava osasid.

#### 3.3 Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Vorbuse küla keskusest ca 1,2 km kaugusel põhjasuunal. Planeeringuala hõlmab Jänese-Kõrtsi maaüksust, suurusega 18639 m<sup>2</sup>, mille sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringualal

paiknevad Jänese-Körtsi ja kõrvalhoonete varemed. Planeeringuala on valdavalt lage looduslik jõeluht kus kasvavad grupiti ja varemete vahetus läheduses ka üksikpuudena lehtpuud (vt kaart 3). Kinnistu lõunaküljel paikneb killustikukattega (idapoolsesst otsast asfalteeritud) 3,7 m laiune eratee, mis ühendab külgnevaid Jõerahu tänava lõike. Nimetatud tee on üheks juurdepääsuks planeeringualast läänepool paiknevatele elamumaa kruntidele.



Foto 1, vaade planeeringualale läänest

Jänese-Körtsi kinnistu piirneb põhjast Emajõega, idast Jõerahu tn 11 kinnistu- ja Jõerahu tänava T1 kinnistuga, lõunast Jõerahu tänav 2,4,6 ja 8 kinnistuga, ning läänest Jõerahu tänava T2 kinnistu- ja Jõerahu 15 kinnistuga. Planeeringuala on ühtlase reljeefiga, kaldega loodest kagusse ja lõunast põhja Emajõe suunas. Suurim kõrguste vahe on 3,2 m. Kõrgeim punkt 33.78 asub teetammil, planeeringuala edelanurgas ja madalaim punkt 30.58 on planeeringuala kirdenurgas Emajõe veepiiril. Olemasolevat Jänese-Körtsi mü piiri Emajõe veepiiril on täpsustatud geodeetilise mõõdistusega.

### 3.4 Kruntide kasutamise sihtotstarve

Tabel 2 Kruntide sihtotstarbed

Pos nr	Pindala (m <sup>2</sup> )	Krundi Sihtotstarve	Katastriüksuse Sihtotstarve
POS 1	11670	100% MP	100% Maatulundusmaa
POS 2	2508	100% EP	100% Elamumaa
POS 3	2618	100% EP	100% Elamumaa
POS 4	2568	86% LT/14% LK	100% Transpordimaa
kokku	19364	-	-

### 3.5 Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht

Planeeringualal kehtivad maakasutuse kitsendused on seotud Suur-Emajõe kaldaga ja tehnovõrkudega, mis on esitatud järgnevas tabelis 3. Piiranguvööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir) Looduskaitseeadus §35 lõige (2).

Tabel 3 Kitsendused

nr	kitsendus	õiguslik alus	ulatus
1.	Emajõe kallasrada	Asjaõiguseeadus § 161 ja Veeseadus § 10	10m vee piirist
2.	Emajõe kalda veekaitsevöönd	Veeseadus § 29	10m vee piirist
3.	Emajõe kalda ehituskeeluvöönd	Looduskaitseeadus § 34-36, 38	50m vee piirist
4.	Emajõe kalda piiranguvöönd	Looduskaitseeadus § 34-37	100m vee piirist
5.	Kõrgepinge elektriõhuliin 35 kV	Elektriohutuseseadus § 15, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus § 2-3 (vv määrus02.07.2002 nr.211	25m keskelt (liini teljest)
6.	Kõrgepinge elektriõhuliin 330 kV		40m keskelt (liini teljest)
7.	Madalpinge elektrikaabel		1m äärmisest kaablist
8.	Välisvalgustuskaabel		

### 3.6 Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (tabel 3) on määratud:

1. Krundi pindala;
2. krundi kasutamise sihtotstarve;
3. hoonete suurim lubatud arv krundil;
4. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Tabel 4 Kruntide ehitusõigus

Krundi Pos nr	Planeeritud krundi pindala(m <sup>2</sup> )	Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim arv krundil	Hoonete suurim ehitusalune pindala (m <sup>2</sup> )
POS 1	11670	100% M	Säilib olemasolev olukord	
POS 2	2508	100% E	1 põhihoone 1 abihoone	350
POS 3	2618	100% E	1 põhihoone 1 abihoone	325
POS 4	2568	100% L	-	-

E - elamumaa 001, M - maatulundusmaa 011, L- transpordimaa 007 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 155 23. oktoobri 2008. a Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord).

Planeeringuga on määratud hoonestusala kruntidele POS2 ja POS3. Väljaspoole planeeringuga määratud hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Planeeringuala hoonestusala on seotud kruntide piiridega. Elamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud üksikelamu ehitamine. Joonistel näidatud hoonestusala on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala (va POS3). See võimaldab valida hoone kuju ja paiknemist (vt kaart 4). Tulenevalt Emajõe ürgoru spetsiifikast ja pinnase eriomadustest tuleb enne ehitusloa väljastamist teostada ehitisealuse pinnase ehitusgeoloogiline uuring, et määrata kindlaks pinnase kandevõime.

Planeeringus kavandatud elamukruntide pindalad jäävad vahemikku 2508m<sup>2</sup>-2618 m<sup>2</sup>. Kõrvalhoone suurim ehitusalune pindale võib olla 60m<sup>2</sup> ja suurim lubatud kõrgus kuni 5 m. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid ja põõsaid.

### **3.7 Arhitektuursed nõuded ehitistele**

Arhitektuursed lahendused peavad olema keskkonda sulanduvad.

1. Hoone suurim lubatud harjajoone kõrgus kuni 9 m maapinnast.
2. Hoone kõrgus maapinnast: suurim 9m ja vähim 5m.
3. Hoone null kõrgusel 33,65- 35,00.
4. Korruselisus: kuni 2 korrust.
5. Katusekalded: 25...45°.
6. Katuse tüüp: viil- või kelpkatuse.
7. Hoone välisviimistluse materjalid: puitlaudis, krohv, kivi.
8. Katuse katend: kivi, profiilplekk, valtsplekk.
9. Sokli kõrgus: vähemalt 30cm maapinnast
10. Avatäited, muud hoone osad ja detailid: mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid avatäiteid- aknaid, uksi.
11. Keelatud on fassaadilahendustes imiteerivate materjalide (plastvooder, plekk jt.) kasutamine.
12. Palkmajade rajamine pole lubatud.
13. Kõrvalhoone ehituses peab kasutama elamuga sobivaid materjale.
14. Piirded kuni 1,5 m kõrgused. Soovitav kujunduslaad: avaustega (mitte laiem puitlipi 2x laiuusest) puitlippidest aed. Aedu võib kasutada koos hekkidega. Piirded ei tohi asuda väljaspool krundi piire. Emajõe äärde viivate jalgteedega piirnevad (Pos 1 ida ja läänepiir, Pos 2 läänepiir) piirded peavad paiknema 0,5m krundi piirist seespool.

### **3.8 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringuga on kavandatud Pos 4, 11 m laiune transpordimaa krunt olemasoleva tee kohale. Planeeritud kruntide juurdepääsud on ette nähtud olemasolevalt teelt. Avalikku kasutusse planeeritud tee laius on 5m. Jalakäijatele ja jalgratturitele on ette nähtud 2,5 m laiune teepeenar sõidutee ja krundipiiri vahel. Pos 4 transpordimaa hulka kuuluvad ka 2m laiused jalgrajad, mis paiknevad Pos 1 lääne ja idaküljel võimaldades juurdepääsu Emajõe kaldale ning tagades kallasraja jätkuvuse. Kallasraja selline kulgemise lahendus on tingitud asjalolust,



et endise Jänese-Körtsi hoone varemed ulatuvad Emajõe suurvee ajal veepiirini. Madalvee ajal on veepiiri ja varemete vaheline kallas jalakäijatele raskesti läbitav, mis ei võimalda kallasrada Pos 1 ulatuses kasutada.

Parkimine on ette nähtud krundi siseselt ja tuleb lahendada hoonete projekteerimise käigus. Parkimiskohtade arv peab vastama krundi kasutusele, lähtudes Eesti standardist EVS 843:2003.

### **3.9 Haljastus ja heakord**

Planeeringu põhikaardil on näidatud olemasolev säilitatav, eemaldatav ja planeeritud haljastus. Täiendavat uushaljastust võib istutada planeeritud kruntide ulatuses, va tehnovõrguliinide kaitsevööndisse. Elamukrundi pindalast tuleb haljastada vähemalt 50%.

Planeeritavatele kruntidele on planeeringuga ette nähtud paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Konteinerid varjata haljastusega. Konteineri koht määratakse hoone ehitusprojekti. Jäätmete äravedu võib teostada vastavalt jäätmeluba omav ettevõtte.

### **3.10 Ehitistevahelised kujad**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tulepüsimisklasside hoonetevaheliste kujadega, vastavalt Eesti Projekteerimismäärustele EPN 10.1 “Ehitiste tuleohutus” ja Vabariigi Valitsuse 27.okt. 2004a määrusele nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatud tuleohutusnõuded”. Hoonete minimaalseks tulepüsimisklassiks on TP3.

### **3.11 Tehnovõrgud ja rajatised**

#### **3.11.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeringualal on olemasolevad jõepoolsel teeserval kulgevad vee- ja kanalisatsioonitoru ja kraavipoolsel küljel tänavavalgustuse ja elektrikaabel. Planeeringuala tehnovõrkude asetus on korrapärane. Tehnovõrgud asuvad ühtses koridoris. Planeeringuala kaguservas paikneb elektri jaotusalajaam 10/0,4kV. Planeeringuga on lahendatud kruntide tehnovõrkudega varustatus. Kõik uued tehnovõrguliinid on kavandatud maa-alustena.

#### **3.11.2 Veevarustus**

Veevarustus on planeeritud vastavalt OÜ Ilmatsalu Soojus tehnilistele tingimustele 11.09.2008. Elamukruntidele Pos 2 ja 3 on planeeritud tänavatorustikust ühendustorustikud. Veevarustus saadakse olemasoleva veetoru kaudu Vorbuse puurkaevust. Kavandatud arvutuslik suurim veetarbimine on ühe planeeritud krundi kohta 0,5m<sup>3</sup>/d.

Planeeringualal tuletõrje veevarustuse tagab Suur-Emajõgi. Tuletõrje veevõtukoht ette nähtud Pos 1 loodeosas, kuhu on tagatud juurdepääs 35kV kõrgepingeõhuliinist 15m kaugusele planeeritud tee kaudu.

### 3.11.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Planeeritud elamumaakruntidele Pos 2, Pos 3 on kavandatud vastavalt OÜ Ilmatsalu Soojus tehnilistele tingimustele 11.09.2008, reovee kanaliseerimine olemasolevasse kanalisatsioonitorusse. Ühendus olemasoleva trassiga teha läbi plastkaevu. Iga kinnistu jaoks paigaldada eraldi vaatluskaev. Kinnistutel kogutud sajuveed tuleb immutada pinnasesse kinnistu piires. Teealalt sademevete ärajuhtimiseks on olemasolev kraav.

### 3.11.4 Elektrivarustus

Jänese-Kõrtsi kinnistul asub kõrgepinge õhuliin (35 kV), kaitsevööndiga 25m. Õhuliin on kavandatud säilitada ja kaitsevööndi ulatuses seatakse Pos 1-le tehnovõrguservituut.

Maa-ala elektrivarustus on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna 10.09.08 tehnilistele tingimustele, nr 151114. Planeeringualale on planeeritud Pos 2 ja Pos 3 krundi piirile 2-kohaline maa-jaotuskilp, mis saab toite olemasolevast “Jõerahu” 10/0,4kV alajaamast, mis asub Jänese-Kõrtsi maaüksuse kaguservas. Liitumiskilbist hoonestusalani on toiteliin planeeritud maakaabliga.

### 3.11.5 Soojavarustus

Soojavarustus lahendada projekteerimise käigus lokaalsena.

### 3.11.6 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustust kinnistutele ei planeerita.

**Tehnovõrkude koondtabel**

Tabel 5 Tehnovõrgud

Tehnovõrk	Planeeringu algatamise eelsete tehnovõrkude kogupikkus planeeringualal (meetrites)	Planeeringuga kavandatavad tehnovõrkude kogupikkus planeeringualal (meetrites)
Veetoru	240	22
Isevoolne kanalisatsioonitoru	227	22
Madalpinge maakaabel	186	49
Kõrgepinge õhuliin	107	-
Kõrgepinge maakaabel	220	-
Tänavavalgustus kaabel	183	-

### 3.11.7 Väikelaevasild

Pos 2 ja Pos 3 piirile Emajõe kaldale on planeeritud hooajaline ujuv väikelaevasild (vt joonis nr 4). Lähtuvalt Veeseaduse §18 punktist 7 tohib paadisillaga tõkestada kuni kolmandiku veeliikluseks kasutatava vooluveekogu laiuusest. Pos 2 ja Pos 3 piiril on Suur-Emajõe laius ca 58m.

### 3.12 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine lahendada projekteerimise staadiumis. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel arvestada võimaliku üleujutusohuga. Lähtuvalt ekspertarvamusest (Järvet 2002) on Emajõe veetase Jänese silla kohal 30cm kõrgem Tartu mõõteposti nullist. 1951 aasta kevadel oli Emajõe veetase 330 cm üle Tartu nullpunkti. Emajõe mõõtmisaegne ajalooline kõrgeim veeseis 33,46 m oli 6. mail 1867 aasta. 1956 aastal püsis suurvesi 4-6. maini kõrgusel 33,18 m.

Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneeringus on nõutud kallastega seotud ehitiste ning sildade planeerimisel arvestada 1 % ja 5 % maksimaalsete ning 90 % ja 95 % miinimaalsete veetasemete ületustõenäosustega.

### 3.13 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Õli ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmevedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

### 3.14 Servituutide ja naabusõiguse seadmise vajadus

Vastavalt Asjaõigusseadusele on § 225-le isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile.

#### Servituudid

Tabel 6 Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituudi nimetus	Valitsev kinnisasi, isik	Servituudi sisu
POS 1	Kõrgepinge elektriõhuliini servituut või isiklik kasutusõigus	Elektriõhuliini valdaja	Kõrgepinge elektriõhuliini teenindamiseks
POS 1	Juurdepääsuservituut	Päästeamet	Tulekustutusvee saamiseks
POS 3	Elektrivõrgurajatise servituut või isiklik kasutusõigus	Alajaama valdaja	Alajaama teenindamiseks

### **3.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringu väliruumid on kavandatud, arvestades kuritegevuse riske vähendavaid nõudeid (Eesti standard EVS 809- 1:2002)

Oluliseks on seatud:

- hoonete hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- territoriaalsus.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgneva:

- jälgitavus (videovalve);
- võõrastele juurdepääs piiratud;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid ja värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur.

### **3.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.**

Planeeringu realiseerimine ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekkinud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt. Juhul kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohtustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegur.

### **3.17 Planeeringu rakendamise võimalused**

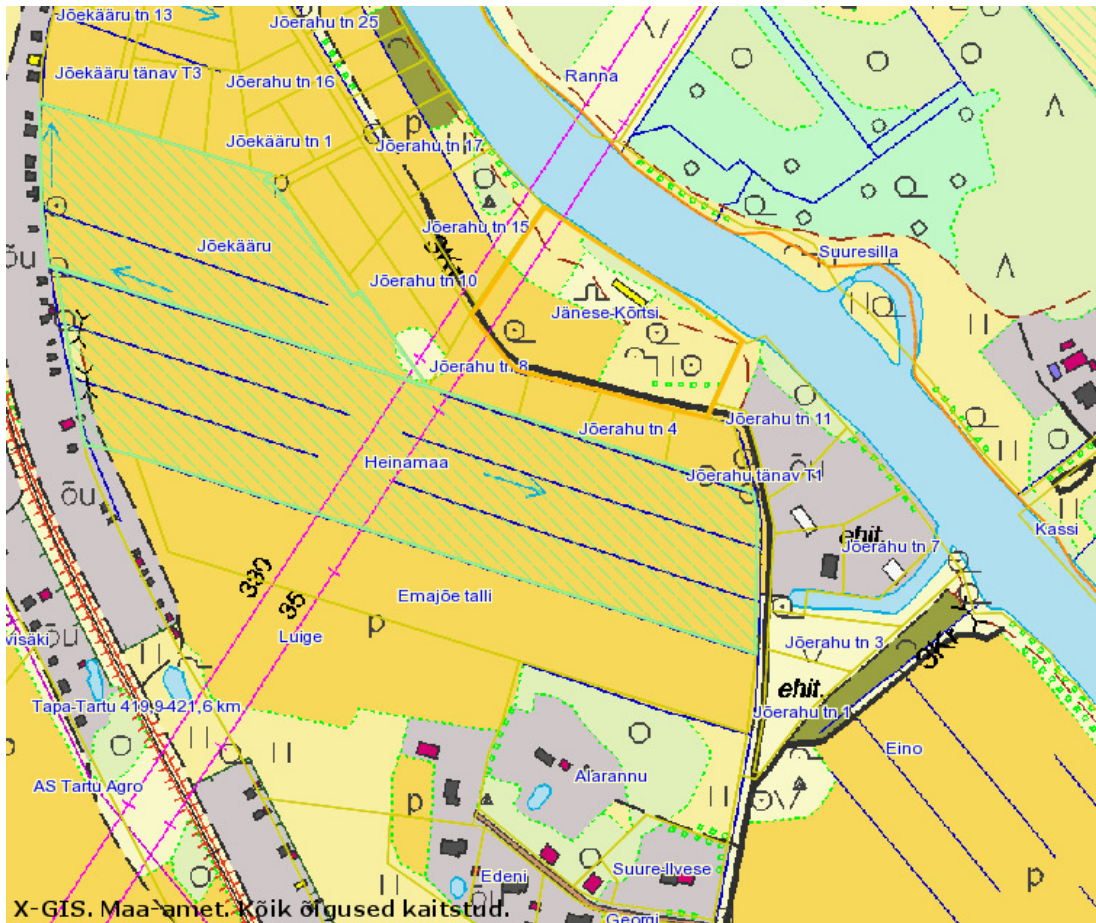
1. Planeering jõustub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Pos 1 säilib olemasolev olukord.
3. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt.
4. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi/kruntide valdaja poolt.
5. Ühendused tehnovõrkudega (s.h. elektri-, välisvalgustuse-, sidevõrk, sademeveekanaliseerimine) projekteerib ja rajab piirkonna arendaja(d) kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Tehnovõrkude projektid tuleb täiendavalt kooskõlastada vastava tehnovõrgu valdajaga. Sademevee projekt kooskõlastada Tartu Maaparandusbüroo ja Jänese Maaparandusühinguga.

6. Ehitusprojekti eskiis tuleb enne nõuetele vastavat vormistamist kooskõlastada Tähtvere Vallavalitsuse vastava ala spetsialistiga.
7. Hoonete ehitusload väljastatakse pärast ühisvõrkude väljaehitamist piirkonna arendaja poolt või samaaegselt võrkude rajamisega
8. Juurdepääsuõigust võimaldav teeservituut tuleb kinnistusraamatusse kanda enne detailplaneeringu kehtestamist ja katastriüksuste moodustamist.
9. Tähtvere Vallavalitsus ei ole planeeringu algatamisel kavandanud planeeringuala piires arendustegevust. Tulenevalt eeltoodust ei võta Tähtvere Vallavalitsus endale ehitusseaduse § 13 tulenevaid kohustusi. Detailplaneeringu kohaste teede, tehnilise infrastruktuuri ja maastiku väljaehitamise kohta sõlmivad ala arendaja ja Tähtvere Vallavalitsus pooltevahelise kokkuleppe enne käesoleva detailplaneeringu kehtestamist.

## **B GRAAFILINE MATERJAL**



## 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5000





### **3. Olemasolev olukord M 1: 500**

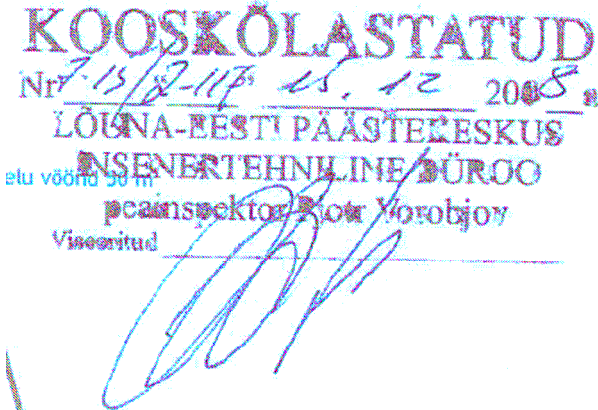
## **4. Põhikaart M 1:500**

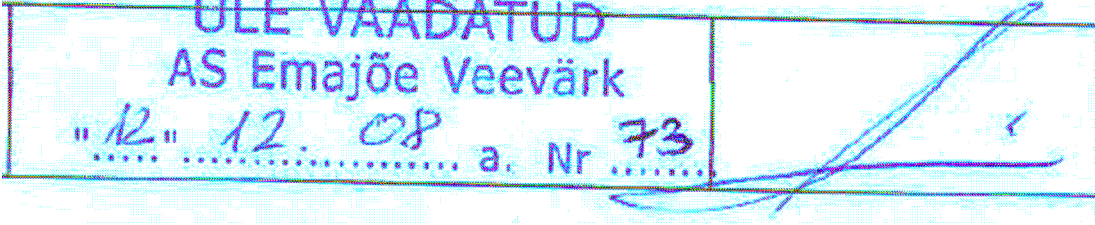
## 5. Tehnovõrgud M 1:500

## **6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis**

## C KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSED (skanneeritud)

### 1. Koostöö planeeringu koostamisel

Kooskõlastaja	Nimi ja allkiri	kuupäev
Lõuna-Eesti Päästkeskus	Pjotr Vorobjov	15.12.2008
		
Tartumaa Keskkonnateenistus	Ivo Ojamäe	16.12.2008
Märkused: Kooskõlastuskiri lisas		
OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	Alo Ressaar	11.12.2008
<p><i>Mu needa tud</i> <i>11.12.08</i></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>OSAÜHING PÕHIVÕRK Lõuna käidu sektor Aivar Iives <i>[Signature]</i> Kuupäev <i>11.12.08</i> KOOSKÖLASTATUD Järgmistel tingimustel: <i>-</i></p> </div> <p><b>Alo Ressaar</b> võrguarengu projektijuht OÜ Jaotusvõrk</p> <p><b>KOOSKÖLASTATUD</b> nr. 10772/2008 OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond <i>11.12.08</i> allkiri <i>[Signature]</i> TINGIMUSTEL: <i>Tööprojektiid kooskõlastada täiendavalt.</i></p>		

OÜ Ilmatsalu Soojus	Tõnu Palsi	15.12.2008
Märkused: Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.		
<p><i>Kooskõlastatud Ilmatsalu Soojus 15.12.2008.a Tõnu Palsi (T. Palsi)</i></p>		
AS Emajõe Veevärk	Rajko Rattur	12.12.2008
<p>ÜLE VAADATUD AS Emajõe Veevärk "12" 12. 08 a. Nr 73</p> 		
Veeteedamet	Kert Süsmalainen	16.12.2008
Kooskõlastuskiri lisa.		

## 2. Kooskõlastuste kokkuvõte

nr	asutus	nimi	kuupäev
1	Lõuna-Eesti Päästekeskus	Pjotr Vorobjov	15.12.08
2	Tartumaa Keskkonnateenistus	Ivo Ojamäe	16.12.08
3	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	Alo Ressaar	11.12.08
4	OÜ Ilmatsalu Soojus	Tõnu Palsi	15.12.08
5	Emajõe Veevärk	Rajko Rattur	12.12.08
6	Veeteedeamet	Kert Süsmalainen	16.12.08

## D LISAD