

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

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

Tellijaja 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 TELLIJA / KOHALIK OMAVALITSUS:	Tartu Linnavalitsus Raekoja plats 1a 50089 Tartu
Kontaktisik:	Liis Randmets
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.	Planeeringu ala üldinfo ja iseloomustus	6
2.2.	Kõrgema astme planeeringute seosed.....	9
2.3.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	9
3.	PLANEERIMISETTEPANEK.....	10
3.1.	Planeeringu kontseptsioon	10
3.2.	Üldplaneeringule vastavus	10
3.3.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus	11
3.4.	Haljastuse, heakorra ja vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
3.5.	Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	12
3.5.1.	Sademevee- ja reoveekanalisatsioon.....	12
3.5.2.	Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus.....	12
3.5.3.	Elektrivarustus, sh välisvalgustus	13
3.5.4.	Sooja- ja gaasivarustus.....	13
3.5.5.	Sidevarustus.....	13
3.6.	Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud ning nende ulatus.....	14
3.7.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	15
3.8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
3.9.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	16
3.10.	Planeeringu elluviimise võimalused	16
4.	KOOSKÖLASTUSTE 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 linnaehituslikud seosed, M 1:4000	21
5.4.	Põhijoonis, 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 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.

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. Planeeringu ala üldinfo ja iseloomustus

Planeering koostatakse Tähtvere vallas Ilmatsalu külas kahele maaüksusele: Kruusa (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. Kruusamaardla alal hoonestuse rajamine ei ole tulenevalt Maapõuaseadusest (§ 14) lubatud, sest see takistab varule juurdepääsu. Samas ei ole vastavalt Looduskaitseaduse paragrahvile 37 lubatud maavara kaevandamine veekogu kalda piiranguvööndis. Seetõttu on Kruusa kinnistul hoonestuse rajamise võimalus tänases situatsioonis olemas Leetsi järve piiranguvööndis väljaspool ehituskeeluvööndit.

Karjääri maaüksusel paikneb kaevandustegevuse tagajärjel tekkinud ja mitmeid aastaid tagasi veega täitunud süvend. Veekogu on Keskkonnaregistris arvele võetud tehisjärvena (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 tehisjärvel ja selle kaldaalal tagada avalik ja puhkeotstarbeline kasutus.

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.

Ala jääb Ilmatsalu jõe valgale, kuid on mõjutatud nii Ilmatsalu jõe kui ka kaudselt Emajõe üleujutustest. 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.

Planeeringuala reljeef on üksikute tehislake künkastega, kuid üldiselt tasane kirde-edelasuunalise langusega, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 30,53 kuni 35,6 meetrit. Leetsi järve lõunakaldal asub kuni 2,5 meetri kõrgune võsastunud vall. Tegemist on samuti tehislake tekkega pinnavormiga, mis on seotud karjääri tegevusega ning Leetsi järve kujundamisega. Maa-ameti mullakaardi andmetel esineb planeeringualal 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'''). Vastavalt mullakaardile on Leetsi järve lõunaosas lammi-madalsoomullad, mis on moodustunud Ilmatsalu jõe ja Emajõe üleujutuste tulemusena. Täna seisuga on see vahetult järve kaldale äärde jääv ala aga kaetud ca 2 meetri paksuse järvest väljakaevatud karjääri kattepinnaosaga, mistõttu selles asukohas kaardistatud lammiala täna ei ole pikaajaliselt üleujutatav ja sisuliselt ei ole seetõttu enam tegemist lammialaga.

Alal on läbiviidud geoloogilised uuringud, mille asendiplaan ja profiilid, on esitatud planeeringu lisades. Turbamulla kiht on uuringu materjalide põhjal erineva paksusega, kõige sügavam on profiili põhjal turbakiht 1,2 meetrit. Turbakihi all on valdavalt saviliiv ja kruus.

Uurimaks hoonestuse rajamise võimalusi, viidi alal läbi puurimised. Need selgitasid vajaduse ca 7-9 m pikkuste vaiade kasutamiseks hoone vundamendi rajamisel.

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).

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 loodeservas ja väikses osas ka põhjaservas 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. Kõrgema astme planeeringute seosed

Planeeringuala piirneb idast, läänest ja lõunast üldplaneeringuga kavandatud rohevõrgustiku tuumalaga. Planeeringualale ulatub üldplaneeringuga kavandatud väärtuslik maastik, kuhu kuulub ka Emajõe luhaala.

Ala asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Osa Kruusa maaüksuse lääneservast ja osa Karjääri maaüksuse kirdenurgast on üldplaneeringuga planeeritud üldmaaks, ülejäänud osas on see kavandatud puhke- ja virgestusalana. Kärevere kruusakarjääri rekultiveeritud kallast 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.

2.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Kalastamise eesmärgil kasutatakse nii Emajõe kui Ilmatsalu jõe kaldaala lõunasuunda jäävat piirkonda, mis jääb Leetsi järvest lääne poole ning järve põhjakaldale. Kalastajad liiguvad sageli kuni Leetsi järvest lõunasuunas paikneva kanalini (Väike-Taraski maaüksust jõega liitev kanal). Paatide ja veespordivahenditega liigeldakse Leetsi järvel hooajaliselt aktiivselt. Järve põhjakaldal on olemas maanteelt mootorsõidukiga juurdepääs ning võimalus parkimiseks. Seal asuv suplusala on suvisel perioodil aktiivses kasutuses. Supluskoht jääb planeeringualast ca 60 m kaugusele. Supluskohast saab alguse populaarne ja aktiivse kasutusega Linnutee matkarada. Matkarada kulgeb kuni Ilmatsalu alevikuni. Osaliselt kulgeb nimetatud matkarada piki Kruusa kinnistu põhjakülge.

Planeeringuala idaossa ulatub Ilmatsalu I (TTP-393) maaparandussüsteemi reguleeriv võrk. Vahetusse lähedusse jäävad Alam-Pedja ja Kärevere looduskaitsealad.

Vahetus läheduses asuvatest kruntidest kaks on hoonestatud. Mõlemal asub kompaktned 1- kuni 2-korruseliste hoonetega elamukompleks õuemaal. Ligikaudu 225 meetrit planeeringualast põhjasuunas asub Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee.

Lähim bussipeatus maanteesuunas 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) Tallinn–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 kavandatakse hoonestus (üksikelamu) planeeringuala idaossa Leetsi järve kaldale. Kruusa maaüksus jagatakse sellel eesmärgil kaheks ning elamumaast üle jääv osa planeeritakse loodusliku maana, kuhu tulenevalt ala iseloomust veekogude ääres on kavandatud paadikuuride rajamine.

Ilmatsalu jõe äärde on kavandatud lautrikoht, et võimaldada planeeringualale juurdepääsu veesõidukitega.

Talukoha asukoha valikul on määravaks asjaoluks lisaks keskkonna tingimustele ja ruumilisele analüüsile ka asjaolu, et ainus piirkond, kus vastavalt seadusandlusele on võimalik hoonestust rajada, on Leetsi järve piiranguvööndiga kitsendatud ala, sest seal ei ole lubatud maavara kaevandamine. Mujal maardla alal hoonete rajamine ei ole lubatud, vajalik on tagada juurdepääs maavarale ja võimalus selle kaevandamiseks. Alale on kavandatud tiigid.

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

3.2. Üldplaneeringule vastavus

Kruusa ja Karjääri maaüksuste planeeringulahendus on Tähtvere valla üldplaneeringuga kooskõlas. Kogu planeeringualale on kehtiva üldplaneeringuga ette nähtud kasutus puhke- ja virgestusalana, korrastatud tehisjärvel ja selle kaldaalal tuleb tagada avalik ja puhkeotstarbeline kasutus. Alale ulatub osaliselt Leetsi järve kalda alal üldmaa juhtfunkstioon. Detailplaneeringus on arvestatud puhke- ja virgestusala funktsiooni - enamus alasid on planeeritud loodusliku maana ja veekogude maana, erandiks üks elamumaa krunt. Leetsi järve kallasrada on avalikkusele kasutamiseks avatud, seega on üldmaa funktsioon samuti täidetud. Üldplaneeringu kohaselt peab tehisveekogu tervikuna olema puhkealana kasutatav. Selles osas arvestab detailplaneering üldplaneeringus sätestatuga. Kogu järve ala on jätkuvalt veespordi vms kasutuseks avalikult kasutatav.

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 looduslikule maale vajalik määrata ka tehisveekogu otstarve. Kruusa maaüksus on jagatud kaheks krundiks, millest suurema puhul (pos 2) on tegu valdavalt loodusliku maaga, kuhu on lubatud rajada puhkeotstarbest lähtuvalt paadikuure. Väiksema pindalaga krundile (pos 1) on ette nähtud üksikelamu sihtotstarve.

Planeeritud ehitusõigusest annab koondülevaate tabel joonisel 4 (põhijoonis). Ehitusloakohustusteta abihooneid pindalaga kuni 20 m² on lubatud ehitada vastavalt Ehitusseadustikule hoonestusala ulatuses lisaks ehitusõiguse tabelis nimetatud arvule.

3.4. Haljastuse, heakorra ja vertikaalplaneerimise põhimõtted

Krundile positsioon 3 on planeeritud lauter, et võimaldada planeeringualalt pääsu Ilmatsalu jõele. Lauter on koht jõe ääres, mille kaudu saab randuda ja vajadusel paati kuivale tõmmata, kuid mitte silduda. Lauter on planeeritud asukohta, kus looduslikud olud seda kõige paremini võimaldavad – seal asub madalapõhjaline kraav/kanal ka käesoleval ajal. Ilmatsalu jõel on 4 meetri ulatuses kallasrada. Seoses lautrikoha planeerimisega (krundil positsioon 3), nähakse ette kallasraja ümberjuhtimine ümber lautri.

Kruntidele positsioon 1 ja 2 on planeeritud tiigid, mille ligikaudne asukoht on näidatud põhijoonisel.

Seoses üleujutustega tuleb vertikaalplaneerimisega tagada ehitiste ohutus. Põhihoone esimese korruse põranda nullkõrgus +/-0,00 peab olema minimaalselt absoluutkõrgusel 34,5 m. Lubatud on keldrikorruse rajamine, kuid arvestada tuleb võimalusega, et üleujutused võivad keldrit kahjustada. Teede ja platside puhul võib nullkõrgus olla minimaalselt 33,0 m, kuid sel juhul peab võtma arvesse sagedasi kevadise perioodi üleujutusi. Et autod ei saaks kahjustada, on soovitatav need üleujutuse ajaks parkida kõrgematele aladele reljeefil, kas väljaspool planeeringuala või õuealal, kus maapind on kõrgem kui parkla tasapind. Hoonete ümbruses asuval õuealal, kuhu on hõlmatud ka salvkaev, on soovitatav maapinda tõsta kõrgusele 34,0 m. Kui õueala rajatakse madalam, tuleb arvestada üleujutustega ning sellest tulenevate kahjustustega ja liikumise piiratusega.

Abihooned tuleb ehitada, kas minimaalselt kõrgusele 34,2 m või rajada sellise konstruktsiooniga, mis arvestab sagedaste üleujutuste esinemisega.

Samuti tuleb vertikaalplaneerimise ja/või tehnoloogiliste lahenduste kaudu tagada üleujutusvee mittesattumine omapuhastisse (kinnise süsteemi rajamine), omapuhasti vesi suunatakse praeguse Kruusa kinnistu lõuna osas paiknevasse kraavi (pikiprofiil kujutatud põhijoonisel).

Planeeringu ala ulatuses on lubatud maa-ainese kaevandamine oma kinnistu tarbeks, mistõttu on võimalik maapinna tõstmise vajalikul määral. Hoonete projekteerimise tuleb arvesse võtta koostatud geoloogilisi uuringuid (Lisad, Kobras AS töö, 2012-091) ning sõltuvalt ehitiste konstruktsioonist turbakihi eemaldamise vajadust.

Piirete rajamine väljaspool hoonestatavat ala (hoonete vahelist õueala) on keelatud, soovituslik piirdeid mitte rajada. Kallasrajal liikumist ei ole lubatud piirata.

3.5. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

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

3.5.1. 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 planeeritud juhtida vertikaalplaneerimise abil Kruusa kinnistu lõuna osas paiknevasse kraavi. 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. Omapuhasti rajatakse kinnise süsteemina, kuhu üleujutusvesi ei sisene, see ankurdatakse ning teenindusluuk rajatakse kõrgemale 1% tõenäosuslikust üleujutustasemest – 34,2 m. Omapuhastist väljavool suunatakse praeguse Kruusa kinnistu lõuna osas paiknevasse kraavi.

3.5.2. 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 arvesse võtta üleujutusvee taset (Emajõe maksimaalne veetase 1% tõenäosusega on 34,2 m). Kui kaev rajatakse madalamale üleujutuspiirist, tuleb arvestada sellega, et kaevu vesi saab kahjustatud üleujutuste tõttu.

Salvkaev tuleb rajada vastavalt Keskkonnaministri 09.07.2015. a määrusele nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või – augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või –augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või –augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või –augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või –augu ja salvkaevu lammutamise teatis vormid“

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

3.5.3. 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. Krundisise elektritoide on ette nähtud maakaabliga. Krundisise 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 meetri mõlemal pool liini telge.

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

3.5.4. 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.

3.5.5. Sidevarustus

Planeeringualal puuduvad sideliinirajatised. Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

3.6. 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 kallastrada 4 m;
- 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 kallastrada 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);
- 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).

3.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

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

Tegemist on üleujutusala. Sellest tulenevalt on seatud keskkonnatingimused hoonenulli (vt 3.4) ja omapuhasti rajamise tehnilistele tingimustele (vt ptk 3.4 ja 3.5.1).

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 tiigid. 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.

3.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringuga lubatud õueala (hoonestusala ulatuses) piiramine.

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.

3.9. 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.

3.10. 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

5.1. Situatsiooniskeem, M 1:5000

5.2. Olemasolev olukord, M 1:2000

5.3. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:4000

5.4. Põhijoonis, M 1:1000