

# KAAGVERE KÜLAS MÄGRA KINNISTU DETAILPLANEERING

OÜ Hendrikson & Ko  
Raekoja plats 8, Tartu  
Pärnu mnt 30, Tallinn  
<http://www.hendrikson.ee>

Töö nr 848/06

Projektijuht/  
koostaja: Merlin Jääger

.....  
Detailplaneeringute osakonna  
juhataja: Rauno Schults  
.....



## SISUKORD

A - SELETUSKIRI .....	5
1 SISSEJUHATUS.....	5
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS .....	5
2.1 Kirjavahetus .....	5
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK .....	5
3.1 Alusplaan .....	5
3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
3.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	8
3.4 Kruntide ehitusõigus ning arhitektuurinõuded .....	8
3.5 Krundi hoonestusala piiritlemine .....	9
3.6 Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
3.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
3.8 Ehitistevahelised kujad .....	10
3.9 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	11
3.9.1 Veevarustus, reovee- ning sademeveekanaliseerimine .....	11
3.9.2 Tuletõrje veevarustus.....	12
3.9.3 Elektrivarustus .....	12
3.9.4 Soojavarustus .....	12
3.10 Servituudid.....	12
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine .....	13
3.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	13
3.13 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused .....	14
3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	14
3.15 Planeeringu rakendamise võimalused .....	14
B - KAARDID .....	15
1. Situatsiooniskeem .....	16
2. Olemasolev olukord M 1:5 00 .....	17
3. Planeeringu põhikaart .....	18
tehnovõrkudega 26.06.2007 M 1:5 00 .....	18
4. Kooskõlastustega põhikaart .....	19
tehnovõrkudega 07.02.2007 (koopia) M 1:5 00 .....	19
C - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED .....	20
1 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	20
TARTU TEEDEVALITSUSE KOOSKÕLASTUS.....	21
TARTUMAA KESKKONNATEENISTUSE KOOSKÕLASTUS.....	22
2 KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL.....	23
D - PLANEERINGU LISAD.....	24



## A - SELETUSKIRI

### 1 Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on AS Haspo. Planeeringuala hõlmab Mäksa vallas Kaagvere külas Mägra kinnistu (kü 50101:001:0017). Detailplaneeringuala pindala on *ca* 8 600m<sup>2</sup>. Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks alale maakasutuse kitsendusi. Mäksa valla üldplaneering on koostamisel.

### 2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokumendiks on Mäksa Vallavalitsuse 20.02.2006 korraldus nr 29 ning selle lisa 1- Detailplaneeringu koostamise tingimused nr DPL-1-06.

#### 2.1 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub kaustas tagapool.

### 3 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

#### 3.1 Alusplaan

Planeeringu koostamisel on planeeringuala piires kasutatud OÜ KINNISVARAEKSPERT TARTU (litsentsi nr 534 MA-k va 28.05.01) poolt 11.2005.a. koostatud geodeetilist digiplaani täpsusastmega 1:500 (töö nr M-109-05).

Geoloogilised uuringud ala kohta puuduvad.

#### 3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Mäksa vallas Kaagvere külas.

Planeeringujoonistel on planeeringuala piir joonise paremaks lugemiseks paigutatud krundipiiridest lahku.

Planeeritav ala külgneb idasuunast Tiigimäe maaüksusega, põhja- ja läänesuunast Kaagvere kooli maaüksusega ning lõunasuunast Kaagvere kooli tee kõrvalmaanteega nr 22261.

Vastavalt *Teeseadusele* on riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge 50 meetrit. Planeeringualast  $\frac{3}{4}$  jääb maantee kaitsevööndisse.

Kaagvere kooli maaüksusel asub Kaagvere Erikool ning kaitse all olev Kaagvere park ja puiestee, pargi kaitsmise korraks on piiranguvöönd ning pargi valitsejaks Tartumaa Keskonnateenistus.

Park võeti kaitse alla 9.09.1964.a. Park on segastiilis ning keskmise liigirikkusega (42 liiki).

Kaagvere mõisaansambel selle traditsioonilises mõttes- peahoone ja park koos tallide, lautade, tõllakuuri, sepikoja, teenijatemajaga jne- hakkas kujunema alates 1786.a , mil mõis sai endale püsivad omanikud. 18.saj. teisel poolel kujunes mõisaasula- Eesti mõisaarhitektuurile omane üldkavatis. Emajõe nõlvale rajatud park ühendas hoonestuse tervikuks ning samal ajal eraldas härraste elutsooni kõrvalhoonetest.

Vahetult Emajõe kaldapealsel asuvad ja omaette ansambli moodustavad kaitsealused mõisateenijate elamu ja õllekoda on suhteliselt hilised ehitised.

Kahjuks pole Kaagvere mõisaansambel tervikuna ajaproovile vastu pidanud. Peahoone hävis Teise maailmasõja päevil ning selle asemele ehitati arh. A.Matteuse projekti järgi kolmekorruseline koolihoone. Mitmed kõrvalhooned on kas lagunenud või ümber ehitatud.

Planeeringualale jääb ainukese hoonena kahekorruseline telliskonstruktsioonis vooderdusega lõhutatud maakividest ning viilkatusega Kaagvere mõisa kuivati (mälestise reg nr 7228, ehisregistri kood 104033998), mis on arhitektuurimälestisena arvel 1997.a-st.

Vastavalt Kultuuriministri 13. juuli 2006. a käskkirjale nr 218 *Kultuurimälestistele kaitsevööndite määramine* on kehtestatud ühine kaitsevöönd määruses nimetatud Kaagvere mõisaansambelisse kuuluvatele hoonetele ja pargile.

Kogu planeeringuala jääb kaitsevööndisse.

Planeeringuala lääneossa jäävad Kaagvere pargi ja puiestee puud. Enim esineb pärnasid; esindatud on ka vahtrad, künnapuud, saared, nulud, tamm, lehis.

Kuivati tagahoovis kasvab saare- ning kasepuu ning maantee ääres planeeringuala idaosas kasvavad vahtrapuud.

Krunt on piiretega piiramata. Osaliselt on istutatud kuusehekki.

Planeeringualale toimub juurdepääs lõunasuunas kulgevalt kõrvalmaanteelt. Maantee on kahe-suunalise liiklusega ning asfaltkatteline.

Tehnovõrkudest asuvad alal 0,4kV ja 10kV elektri õhuliin, elektri maakaabelliinid, side õhuliin, kanalisatsioonitorustik.

Reljeef on suhteliselt tasane.

*Fotod planeeringualalt 31.10.2006.a.*



Kaagvere pargipuud planeeringuala lääneosas



Arhitektuurimälestis- Kaagvere mõisa kuivati



Perspektiivne elamukrunt



Kaagvere kooli tee



Planeeringuala naaberkrunt



Planeeringuala kontaktvöönd

### 3.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualal asub üks olemasolev elamumaa sihtotstarbeline krunt. Käesoleva detailplaneeringuga jaotatakse olemasolev krunt neljaks. Moodustatakse kolm elamumaa sihtotstarbelist ning üks üldmaa sihtotstarbeline krunt.

Kruntide moodustamisel on tagatud hoone sihtotstarbeliseks kasutamiseks, hooldamiseks ja ohutuks ekspluateerimiseks vajalik maa-ala.

Kruntide suurused vastavad *Maksa valla ehitusmääruses* sätestatule (§8-Planeeritava elamu või suvila krundi minimaalne lubatud pindala hajaasutuses on 1500 m<sup>2</sup> ja tiheasutuses on 800 m<sup>2</sup>, mille laius ei tohi kitsamas suunas olla alla 25 meetri. Erandjuhtudel võib väiksemaks jagamine toimuda vaid detailplaneeringu kaudu).

Planeeritavate kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1 ning planeeringukaardil.

Tabel 1 Maakasutuse bilanss

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeringueelne pindala</i>	<i>planeeringujärgne pindala</i>	<i>planeeringueelne maakasutus</i>	<i>planeeringujärgne maakasutus</i>
Mägra	8 275 m <sup>2</sup>	-	001 E	-
Pos 1	-	2 421 m <sup>2</sup>	-	0051 Üm / HM
Pos 2	-	1 629 m <sup>2</sup>	-	001 E / EP
Pos 3	-	1 503 m <sup>2</sup>	-	001 E / EP
Pos 4	-	2 721 m <sup>2</sup>	-	001 E / EP

001 E - elamumaa;

0051 Üm- üldmaa;

(vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*);

EP - pereelamu maa;

HM - parkmetsa maa;

(vastavalt detailplaneeringule)

### 3.4 Kruntide ehitusõigus ning arhitektuurinõuded

Planeeringujärgselt kavandatakse olemasolevast kuivatihoonest kahepereelamu ning planeeritavale elamukrundile ühepereelamu rajamine.

Hooned võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusala sisse vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud riigimaantee kaitsevööndist, olemasolevast situatsioonist (sh arhitektuurimälestise asukohast), naaberhoonete asetsemisest ning ehitistevahelisest kujast.

Planeeritavate kruntide ehitusõigus on toodud alljärgnevas tabelis ning planeeringu põhikaardil.

Tabel 2 Kruntide ehitusõigus

<i>krundi aadress</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>
Pos 1	-	-	-
Pos 2	1	olemasolev (ca 52m <sup>2</sup> )	9m
Pos 3	1	olemasolev (ca 52m <sup>2</sup> )	9m
Pos 4	2	250m <sup>2</sup>	7m

Vastavalt *Mäksa valla ehitusmääruse § 9* Arhitektuursed tingimused projekteerimiseks ja ehitamiseks lg 2 tuleb olemasolevates elamupiirkondades hoonete laiendamisel ja rekonstrueerimisel ning uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna hoonestuslaadist, ehitustraditsioonist, loodus- ja kultuurimiljööst ning vastavalt lg 3 elamute projekteerimisel olemasolevale hoonestatud alale ning kõrvuti püstitatavate majade puhul on keelatud kasutada suuri katusekalde erinevusi.

Tabel 3 Hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded

<i>krundi aadress</i>	<i>suurim lubatud korruselisus</i>	<i>välisviimistlusmaterjalid</i>	<i>katusekalle</i>
<b>Pos 2</b>	4 (sh keldrikorrus ja katusekorrus)	olemasolev	40-45°
<b>Pos 3</b>	4 (sh keldrikorrus ja katusekorrus)	olemasolev	40-45°
<b>Pos 4</b>	2 (sh katusekorrus)	krohv, laudvooder	35-40°, hari paralleelne v risti maanteega

Piirete rajamine krundipiiridele ei ole lubatud.

### 3.5 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud naabruses paiknevate hoonete asetsemisest, maantee kaugusest, ilmakaartest ning vajalikest tuleohutuskujadest. Hoonestusala on seotud krundipiiriga.

### 3.6 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale toimub juurdepääs riigimaanteelt. Planeeringujärgselt kavandatakse kahe juurdepääsutee rajamine, üks neist teenindab krundi Pos 2 ning teine krunde Pos 3 ja 4. Kuna tegemist on klassita maanteega asulas, kus kiirus on piiratud 50km/h ja liiklussagedus on madal, ei tohiks eraldi juurdepääsud liiklusohutlikku olukorda tekitada ning ka müra peaks jääma normide piiresse.

Kaks planeeritavat mahasõitu jäävad seega 50km/h kiiruspiiranguga Kaagvere küla vahelisele normaalse nähtavusega teelõigule kohtades, kus need on ka ajalooliselt juba olnud.

Kavandatavad mahasõidud on arvestatud R=12m. Krunde Pos 3 ja 4 teenindavale mahasõidule jääb olemasolev puu. Maanteeäärne puiestee kavandatakse võtta kaitse all. Eelnevalt on vaja teostada dendroloogiline hindamine. Sellest tulenevalt kaaluda puu likvideerimist ja asendamist noore puuga sissesõiduteest kaugemal või kaaluda sissesõidutee raadiuse vähendamist. Samas pole võimalik sissesõiduteed nihutada läänesuunas, kuna seal asub ajalooline müüritisega sissesõit.

Vastavalt Tartu Teedevalitsuse kirjale 02.01.2007 nr 7.4/1394 tuleb mahasõitude rajamisel tagada sademevee äravool, vältides riigimaantee mulde üleniiskumist ja naaberkinnistute uputamist. Vajadusel planeerida mahasõidule truupid, vajadusel kraavid.

Mahasõidud tuleb ehitada ristumisel riigimaanteega täisnurksed ning neile ehitada tolmuva kate pikkusega 10m, vältimaks riigimaantee risustamist. Enne tööde algust teavitada Luunja teemeistrit. Riigimaantee tee kaitsevööndis tööde teostamisel taotleda Tartu Teedevalitsuselt maanteehoiu väliste tööde luba.

Krunti Pos 3 läbiv pinnastee kavandatakse likvideerida, kuna Kaagvere kooli hoonetele on olemas juurdepääs ning likvideeritav tee on nõ „otsetee“.

Parkimine planeeringualal on lahendatud krundisisest. Kruntidel Pos 2 ja 3 on parkimine ette nähtud sillutatud aladel hoone otstes.

### 3.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal jääb krunt Pos 1 Kaagvere mõisapargi piiranguvööndisse. Sealne tegevus on reguleeritud *Looduskaitseaduses* § 31 ning määruses *Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri* sätestatuga.

Krundil Pos 3 säilitada kasepuu, saarepuu likvideerida või piirata selle võra. Krundi Pos 2 ja 3 hoone otsatelgede pikendustele kavandatakse kaks noort vahtrapuud.

Krundi Pos 4 ja maantee vahelisele alale jäävad vahtrad. Vahtrate tervislik seisukord on vajalik hinnata ning kaaluda vanade, haigestunud vahtrate likvideerimist ning nende asemele noorte puude istutamist. Pos 3 ja 4 teenindavale sissesõiduteele jääva puu seisukord hinnata ning kaaluda puu likvideerimist ja asendamist noore puuga sissesõiduteest kaugemal või kaaluda sissesõidutee raadiuse vähendamist.

Moodustatavate uute kruntide piire ei tähistata piirdetaradega, vaid hekkidega. Olemasoleval naaberkrundil on näiteks maanteega risti olevale krundipiirile istutatud kuusehekk, maanteega külgnevale krundipiirile sirelihekk.

Vertikaalplaneerimine lahendada hilisema projektiga.

### 3.8 Ehitistevahelised kujad

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ning *Maksa valla ehitusmääruse* §8 Krundi suurus lg 2 ei tohi olla kahe elamu vaheline miinimumkaugus väiksem kui 15 m ning lg 3- Krundi piirile ei tohi püstitada hooneid lähemale kui viis meetrit.

Vastavalt ülalnimetatud Vabariigi Valitsuse määruse § 19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Hoonete tulepüsivusklassi määramisel juhinduda eelpool nimetatud tuleohutusnõuete määrusest.

Planeeritud hoonestusala asub naaberhoonetest normatiivsel kaugusel. Kruntidele Pos 2 ja 3 kavandatakse olemasolevast kuivatihoonest paarismaja, millel asub krundipiiril tuletõkkesein.

### 3.9 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

#### 3.9.1 Veevarustus, reovee- ning sademeveekanaliseerimine

Olemasolevad vee-, reovee- ning sademeveekanaliseerimistorustikud planeeritaval elamukrundidel puuduvad. Planeeringualast põhjasuunas kulgeb olemasolev veetorustik.

Planeeringu koostamisel kasutati „Emajõe ja Võhandu valgala veeprojekti“ seisuga veebruar 2007 ning lähtuti AS Emajõe Veevärgi poolt esitatud ühendustingimustest ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks.

Nimetatutest lähtuvalt planeeritakse vee ühendustorustik projektijärgsele Kaagvere kooli maaüksusele kavandatud veetorustikule.

Juhul, kui Mäksa valla ühisveevärg ei laiene planeeringualani, peab veeühenduse rajama olemasolevast veetorustikust.

Hooneteni rajada ühendustorustik dv 32mm. Ühendustorustikule kinnistu piirist vähemalt 30cm väljapoole projekteerida maakraan. Veetorustike materjalina kasutada PN 10 surveklassiga PE veetoru ning hoonetesse rajada AS Emajõe Veevärg nõuetele vastav veemöödusõlm. Veemöödusõlmes võib kasutada ainult metallkere ja kuiva möõtekambriga mitmejoalist tiivikmehhanismiga veearvestit.

Reovee juhtimiseks ühiskanalisatsiooni planeeritakse ühendustorustik projektijärgsele perspektiivsele Kaagvere kooli maaüksusele kavandatud kanalisatsioonitorustikule.

Hoone kanalisatsiooni sisevõrgu projekteerimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus.

Kanaliseerimistorustik dimensioneerida projekteerimise käigus arvestades ärajuhitava vee kogust. Kanalisatsiooni projekteerimisel kasutada vastavat sertifikaati omavaid SN 8 rõngasjäikusega torusid.

Kui Mäksa valla ühiskanalisatsioon ei laiene planeeringualani, peab kinnistutel tekkiva reovee ärajuhtimiseks rajama kanalisatsioonitorustiku kuni olemasoleva ühendustorustikuni.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimistorustikku pole lubatud. Krundidel kavandatakse sademevesi immutada pinnasesse.

Kaagvere mõisapargis on keelatud kaevetööd ilma Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastuseta.

### 3.9.2 Tuletõrje veevarustus

Kaagvere külas puuduvad tuletõrjehüdrandid, sest olemasolevate veetorude tehniline seisund ei võimalda nende paigaldamist ja ka vajaliku vooluhulga tagamist. Päästeametil on kustutusvee täiendamiseks võimalik kasutada Emajõe vett ca 300m kaugusel asuvast hea ligipääsetavusega veevõtukohast endise mõisa teenijatemaja juures.

Juhul, kui Kaagvere kooli maaüksusele kavandatud veetorustiku läbimõõt kavandatakse  $\geq 90\text{mm}$ , on võimalik perspektiivis paigaldada sinna tuletõrjehüdrant, mis tagab planeeringuala tuletõrje veevarustuse.

### 3.9.3 Elektrivarustus

Planeeringualal asuvad 0,4kV ja 10kV elektri õhuliin ning elektri maakaabelliinid. Planeeringujärgselt säilib 10kV elektri õhuliin kavandatavate kruntide Pos 2, 3 ja 4 territooriumil tekitades servituudi vajaduse.

Planeeritavate kruntide Pos 3 ja 4 krundipiirilt alguse saav ning üle krundi Pos 4 kulgev 0,4kV elektri õhuliin kavandatakse asendada maakaabelliiniga. Planeeritavate elamukruntide elektrivarustus tagatakse Pos 3 ja 4 krundipiiril asuvalt õhuliinipostilt, kust on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliinid hooneteni.

### 3.9.4 Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteallikad on elektri-, vedel- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

### 3.9.5 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala sideühendus kavandatakse mobiil- või raadioside näol.

Planeeringuala kirdeküljel kulgeb side õhuliin. Krundi Pos 4 ratsionaalsema kasutamise eesmärgil on vajalik ühe sideõhuliini posti lisamine krundi kirdenurka ning õhuliinide ümberpaigutamine.

Planeeringuga ei ole määratud täpseid tehnovõrkude liitumispunktide asukohtasid. Konkreetseid liitumiskohad ning hoonete ühendused täpsustuvad edasise projekteerimise käigus.

## 3.10 Servituudid

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

<i>teeniv kinnisasi</i>	<i>valitsev kinnisasi</i>	<i>selgitus</i>
<b>Pos 1</b>		Eesti Energia AS isiklik kasutusõigus
		Kanaliseerimisvõrgustiku haldaja isiklik kasutusõigus
<b>Pos 2</b>		Eesti Energia AS isiklik kasutusõigus

<i>teeniv kinnisasi</i>	<i>valitsev kinnisasi</i>	<i>selgitus</i>
<b>Pos 3</b>	Pos 4	Juurdepääs krundile
		Eesti Energia AS isiklik kasutusõigus
		Elion Ettevõtted AS isiklik kasutusõigus
<b>Pos 4</b>		Eesti Energia AS isiklik kasutusõigus
		Elion Ettevõtted AS isiklik kasutusõigus

Maksa Vallavalitsuse soovil võimaldada seada servituut kruntide Pos 1 ja 2 vahelisele krundipiirile läbipääsutee rajamiseks.

Vajaduse ilmnemisel ei ole välistatud ka täiendavad omanikevahelised servituudikokkulepped.

### **3.11 Keskkonnatingimuste seadmine**

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata alale olulise keskkonnamõjuga tegevust, seega keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vaja läbi viia.

Olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse (soovitavalt taaskasutatavaid jäätmeid sorteerida). Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Kaagvere mõisapargi piiranguvööndis (krundil Pos 1) on tegevus reguleeritud *Looduskaitseseaduses* § 31 ning määruses *Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri* sätestatuga.

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

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada teede ning krundisisene korralik valgustatus ning hea jälgitavus erineva funktsiooniga aladele. Sotsiaalse kontrolli tagamiseks on soovitatav jätta avatud vaade nii naaberkruntidelt kui ka tänavaalalt.

Hea nähtavus ja valgustatus vähendab kuriteohirmu ning sissemurdumiste, vandalismiaktide, vägivalda ja süütamise riski.

Lisaks tuleb projekteerimisel tagada selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, atraktiivne maastikukujundus, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud).

Sõidukite parkimine on lahendatud krundisisiselt.

### **3.13 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused**

Muud seadustest tulenevad kitsendused:

- 1) tegevuse piirangud arhitektuurimälestise kaitsevööndis (tegevus kooskõlas *Muinsuskaitseseaduses* sätestatuga);
- 2) tegevuse piirangud tee kaitsevööndis (tegevus kooskõlas *Teeseaduses* sätestatuga);
- 3) tegevuse piirangud kaitsealuses pargis (tegevus kooskõlas *Looduskaitseseaduses* ning määruses *Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri* sätestatuga);
- 4) tegevuse piirangud tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndite ja kujade piires.

### **3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu elluviimisega 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.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik.

### **3.15 Planeeringu rakendamise võimalused**

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete ehitusprojektide koostamisel. Ehitusõigused realiseeritakse krundi omanike poolt või nende tahte kohaselt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ala omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele.



## **B - KAARDID**

1. Situatsiooniskeem
2. Olemasolev olukord M 1:5 00
3. Planeeringu põhikaart  
tehnovõrkudega 26.06.2007 M 1:5 00
4. Kooskõlastustega põhikaart  
tehnovõrkudega 07.02.2007 (koopia) M 1:5 00

## C - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

### **1 Kooskõlastuste kokkuvõte**

Tartu Teedevalitsuse juhataja asetäitja Jüri Tomson 06.03.2007:  
Kaart nr 3 Põhikaart tehnovõrkudega  
ning 02.01.2007 nr 7.4/1394:  
eraldi lehel

Muinsuskaitseamet Tartumaa vaneminspektor Mart Siilivask 19.03.2007.a nr  
6455:  
Kaart nr 3 Põhikaart tehnovõrkudega

Tartumaa Keskkonnateenituse Keskkonnakorralduse peaspetsialist juhataja  
ülesannetes Ivo Ojamäe 04.04.2007 nr 41-12-3/16945:  
Kaart nr 3 Põhikaart tehnovõrkudega ning eraldi lehel

Lõuna-Eesti Päästekeskuse Inseneritehnilise büroo juhtivinspektor Peeter Kaitsa  
26.04.2007 nr 7-13/4-391:  
Kaart nr 3 Põhikaart tehnovõrkudega ning viseeritud seletuskiri

#### Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

Elion Ettevõtted AS sideliiniinsener-grupijuht Jaak Ulmas 27.04.2007:  
tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt:  
eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*

OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond juhtivspetsialist Enn Kitsnik 20.06.2007 nr  
4391/2007:  
tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt:  
Kaart nr 3 Põhikaart tehnovõrkudega ning eraldi lehel *koostöö planeeringu  
koostamisel*

AS Emajõe Veevõrk 25.06.2007 nr 25:  
Kaart nr 3 Põhikaart tehnovõrkudega ning eraldi lehel *koostöö planeeringu  
koostamisel*

## ***2 Koostöö planeeringu koostamisel***

## D - PLANEERINGU LISAD

- 1) TAOTLUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS
- 2) MÄKSA VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE KOHTA
- 3) DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE TINGIMUSED
- 4) VÄLJAVÕTE AJALEHEST *POSTIMEES* DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE KOHTA
- 5) VÄLJAVÕTE AJALEHEST *MEIE KODU* DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE KOHTA
- 6) PLANEERINGU LEPING
- 7) VÄLJAVÕTE AJALEHEST *POSTIMEES* DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHTI JA ESKIISLAHENDUST TUTVUSTAVA AVALIKU ARUTELU KOHTA
- 8) DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL
- 9) DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE AVALIKUST ARUTELUST OSAVÕTJAD
- 10) AS EMAJÕE VEEVÄRK ÜHENDAMISTINGIMUSED
- 11) MÄKSA VALLAVALITSUSE KIRI TARTU MAAVALITSUSELE KOOSKÕLASTUSTE MÄÄRAMISEKS
- 12) TARTU MAAVALITSUSE KOOSKÕLASTUSTE MÄÄRAMINE DETAILPLANEERINGULE
- 13) MUINSUSKAITSEAMETI KOLLEKTIIVSE KOOSKÕLASTAMISE KOMISJONI PROTOKOLL
- 14) MÄKSA VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU PEATAMISE KOHTA
- 15) VÄLJAVÕTE AJALEHEST *POSTIMEES* DETAILPLANEERINGU PEATAMISE KOHTA
- 16) MÄKSA VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU PEATAMISE KORRALDUSE TÜHISTAMISE KOHTA
- 17) MÄKSA VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU KINNITAMISE JA AVALIKULE VÄLJAPANEKULE SUUNAMISE KOHTA
- 18) VÄLJAVÕTE AJALEHEST *POSTIMEES* DETAILPLANEERINGU KINNISTAMISE, AVALIKU VÄLJAPANEKU NING AVALIKU ARUTELU TOIMUMISE KOHTA
- 19) MÄKSA VALLAVALITSUSE KIRI TARTU MAAVALITSUSELE DETAILPLANEERINGU JÄRELEVELVE TEOSTAMISE KOHTA
- 20) TARTU MAAVALITSUSE JÄRELEVELVE TEOSTAMINE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLE
- 21) MÄKSA VALLAVOLIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE KOHTA
- 22) VÄLJAVÕTE AJALEHEST *POSTIMEES* DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE KOHTA
- 23) KULTUURIMÄLESTISTE PIIRANGUVÖÖNDI SKEEM