

OÜ Hendrikson & Ko  
Õpetaja 9  
51003 Tartu



Tel. 742 7777  
Faks 738 4162  
hendrikson@hendrikson.ee  
www.hendrikson.ee

**Töö nr: 462/03**  
**Asukoht: Tartumaa Tartu vald Vahi küla**

|                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Mario, Savimäe ja Motodepoo kinnistute maa-ala</b></p> <p><b>DETAILPLANEERING</b></p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|

Koostamisest huvitatud isik

OÜ Maa & Mets

Direktor

/Peeter Luikme/

Tartu 2004

---

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A - SELETUSKIRI.....</b>                                       | <b>3</b>  |
| 1. SISSEJUHATUS .....                                             | 3         |
| 2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS.....               | 3         |
| 2.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid.....                       | 3         |
| 2.2. Kirjavahetus .....                                           | 3         |
| 3. PLANEERIMISE LAHENDUS .....                                    | 4         |
| 3.1. Alusplaan.....                                               | 4         |
| 3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....    | 4         |
| 3.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....                       | 4         |
| 3.4. Muldade üldiseloomustus ja kuivenduse põhimõtted.....        | 6         |
| 3.5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....                  | 6         |
| 3.6. Kruntide ehitusõigus.....                                    | 7         |
| 3.7. Ehitistevahelised kujad .....                                | 8         |
| 3.8. Hoonestusala ja arhitektuurinõuded ehitistele .....          | 8         |
| 3.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....                  | 9         |
| 3.10. Liikluskorraldus.....                                       | 9         |
| 3.11. Tehnovõrgud.....                                            | 10        |
| 3.12. Keskkonnatingimuste seadmine .....                          | 12        |
| 3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....    | 12        |
| 3.14. Üldplaneeringu muutmise põhjendus .....                     | 13        |
| 3.15. Servituutide seadmise vajadus.....                          | 13        |
| 3.16. Planeeringu rakendamise võimalused .....                    | 13        |
| <b>B - JOONISED.....</b>                                          | <b>14</b> |
| 1. SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000 .....                            | 15        |
| 2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:1000.....                               | 16        |
| 3. PLANEERINGU PÕHIJOOIS M 1:1000 .....                           | 17        |
| 4. PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1:1000 .....                          | 18        |
| 5. TEHNOVÕRGUD M 1:1000 .....                                     | 19        |
| 6. LÕIKED M 1:200.....                                            | 20        |
| <b>C - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....</b> | <b>22</b> |
| 1 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....                                  | 22        |
| TARTU MAAPARANDUSBÜROO KOOSKÕLASTUS NR 1.1/28.....                | 24        |
| TARTUMAA KESKKONNATEENISTUSE KOOSKÕLASTUS NR 41-12-3/4017.....    | 26        |
| 2 KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL.....                            | 27        |
| <b>D - LISAD .....</b>                                            | <b>28</b> |

## A - SELETUSKIRI

### 1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu vallas Vahi külas asuvate Mario, Savimäe, Motodepoo, Savioja, Vahi puidutööstuse ja Vahi alajaama kinnistud. Planeeringuala suuruseks on ca 24 ha.

Planeeringu eesmärgiks on:

- maakasutuse sihtotstarbe muutmine;
- kruntideks jaotamine;
- moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks;
- juurdepääsuteede asukoha määramine;
- tehnovõrkudega varustatuse lahendamine.

Vahi alajaama valdaja ei taotle detailplaneeringuga muudatusi.

### 2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokumentideks on:

- Tartu vallavalitsuse 05.11.2003.a korraldus nr 457 „Detailplaneeringu algatamine“ ning lähteülesanne;
- Tartu vallavalitsuse 29.09.2004.a korraldus nr 367 „Vahi küla Motodepoo kinnistu liitmine Vahi küla Mario ja Savimäe kinnistu detailplaneeringule.

#### 2.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid

Varasemad planeeringud piirkonnas:

1. Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“, kehtestatud 20.09.2001 Tartu Maavanema korraldusega nr.1635

#### 2.2. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub planeeringu lisades tagapool.

### 3. Planeerimise lahendus

#### 3.1. Alusplaan

Planeeringu koostamisel on Mario, Savimäe, Vahi puidutööstuse ja Savioja kinnistute osas planeeringuala piires kasutatud EOMAP (Retter'i reg nr EG10126328 - 0001 420) poolt digitaalselt mõõdistatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr 23K082). Mõõdistamine viidi läbi novembris 2003.a.

Planeeringualasse jääva Motodepoo kinnistu osas on kasutatud OÜ Brom Maamõõtmine (litsents nr EG-10009077-001 04.04.03) poolt digitaalselt mõõdistatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr I-174). Mõõdistamine viidi läbi juunis 2004.a. Geoloogilised uuringud ala kohta puuduvad.

#### 3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav tehnoпарк paikneb Tartu vallas T3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee vahetus läheduses. Alal läbib T22200 Tartu-Vahi maantee.

Asudes Tartu linna lähedal, jääb linna keskus 15 minuti sõiduteekonna kaugusesse. Valla keskus Kõrveküla asub umbes 10 min sõiduteekonna kaugusel mööda Jõhvi-Tartu-Valga maanteed Jõhvi poole sõites.

Asukoht on logistiliselt sobiv laomajanduse ja ökoloogiliselt vähenõudliku tootmise arendamiseks. Turul on toimumas aktiivne liikumine, kus suurfirmitajad rajavad oma uued tootmis- ja laokompleksid logistiliselt ja maa hinnalt enim sobivatesse asukohtadesse. Osaliselt tingib ka ruumide vajaduse ettevõtete loomulik areng ja tulevikuambitsioonid. Juba praegu tegutsevad planeeringualal Vahi puidutööstus ning OÜ Graham Invest (Motodepoo kinnistu), mis tegeleb mootorrataste kokkupaneku, müügi, hoolduse jms. Planeeringualast peaks lähiaastatel saama kiiresti arenev äri-, tootmis- ja laopiirkond, kuna Tartu lähiümbruses puuduvad sarnased kompleksid.

Lähimad elamud paiknevad planeeringualast edelas.

Peamine transpordi juurdepääs planeeringualale toimub Tartu-Vahi maantee kaudu, mis suundub Jõhvi-Tartu-Valga maanteele. Tartu-Vahi maantee ei vasta suureneva liikluse tõttu normidele ning planeeringuga nähakse ette selle laiendamine. Jalakäijad liiguvad mööda nimetatud maantee teepeenraid.

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“ järgi on detailplaneeringualale osaliselt määratud elamumaa juhtfunktsioon. Seoses tehnopargi rajamisega muudetakse nimetatud teemaplaneeringut.

#### 3.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala paikneb endise Sootaga sovhoosi maadel, millest tulenevalt asub alal erinevaid põllumajanduslikke hooneid. Planeeringuala on valdavalt rohumaa, mida kasutati loomade karjatamiseks. Alal paiknevaid kinnistuid iseloomustavad andmed on toodud tabelis 1. Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel 2.

Planeeritavat ala läbib T22200 Tartu-Vahi maantee, samuti jääb ala T3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee vahetusse lähedusse. Mõlemal maanteel on vastavalt **Teeseadusele** 50-meetrine kaitsevöönd äärmise sõidurea teljest. Tegevus tee kaitsevööndis võib toimuda vastavalt **Teeseaduse § 36**-s sätestatud tingimustele.

Olemasolevast hoonestusest paikneb Savimäe kinnistul endine karjalaut, kuivati ning kaalukoda. Mario kinnistul asub puurkaevu pumbamaja kaitsetsooniga 50 m ning pool-lagunenud kõrvalhoone. Puurkaevu tootlikkus on 25 m<sup>3</sup> ning ta teenindab hetkel kogu

lähipiirkonda. Motodepoo kinnistul asub üks ühekorruseline äri- ja tootmishoone ning lähiminevikus kasutatud nn siloaugud. Motodepoo kinnistu on piiratud ca 2 m kõrguse metall-võrkpiirdega. Vahi puidutööstuse krundil paiknevad vajalikud tootmishooned. Planeeringusse osaliselt kaasatud Savioja kinnistu paikneb kraavi kaldal, mille maa on olnud pikka aega aktiivse kasutusega. Vahi alajaama kinnistul paikneb Eesti Energiale kuuluv alajaam.

Väärtuslik kõrghaljastus eelkõige hariliku saare ning hariliku vahtra näol kasvab peamiselt vanade lautade ümbruses. Samuti on väärtuslik Tartu-Vahi maanteed ääristav puuderida ning kasepuud Motodepoo kinnistul.

Planeeringuala läbivad kaks kraavi on Muri-Aidasoo maaparandussüsteemi eesvooludeks, millele kehtivad tulenevalt **Looduskaitseadusest** ning **Veeseadusest** järgmised piirangud: kalda piiranguvöönd 50 m; kalda ehituskeeluvöönd 25 m; veekaitsevöönd 1m (valgala alla 10 km<sup>2</sup> – allikas: Tartu Maaparandusbüroo).

Tehnovõrkudest paiknevad planeeringualal vee-, kanalisatsioonitorustikud ja elektri õhu- ning maakaabelliinid (0,4 kV ning 15 kV). Õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge alla 1 kV pingega liinide korral on 2 meetrit, kuni 20 kV pingega liinide korral 10 meetrit; maakaabelliini kaitsevöönd on liini äärmistest kaablitest 1 meeter. Planeeritava ala reoveed suunatakse Vahi küla BIO-50 puhastusseadmesse, mis on dimensioneeritud perspektiiviga 100 inimesele olmereovee puhastamiseks. Seoses sellega ei saa tootmisest tulevat suurenevat reovee kogust olemasolevasse biopuhastisse suunata.

Motodepoo kinnistul paikneb heitvee kogumismahuti.

Maakasutuse kitsendused on kantud kõigile planeeringujoonistele.

Tabel 1 Olemasolev olukord planeeringualal

| aadress / katastriüksuse nr        | pindala / planeeritava ala pindalal          | maa- kasutuse sihtotstarve | omanik                 | hoonete arv krundil |
|------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------|---------------------|
| Mario / 79401:006:0516             | 8,99 ha / 31 833 m <sup>2</sup>              | M                          | OÜ Maa & Mets          | 4                   |
| Savimäe / 79401:006:0518           | 49,65 ha / 190 803 m <sup>2</sup>            | M / Ph                     | OÜ Maa & Mets          | 5                   |
| Motodepoo / 79401:006:0517         | 15411 m <sup>2</sup> / 1 5411 m <sup>2</sup> | Ä / Th                     | OÜ Graham Invest       | 1                   |
| Vahi puidutööstus / 79401:006:0412 | 1,89 ha / 2 186 m <sup>2</sup>               | T / J                      | Puhalainen ja Pojad AS | 3                   |
| Savioja / 79401:006:0519           | 2872 m <sup>2</sup> / 322 m <sup>2</sup>     | Th                         | Puhalainen ja Pojad AS | 0                   |
| Vahi alajaama / 79401:006:0048     | 31 m <sup>2</sup> / 31 m <sup>2</sup>        | Th                         | Eesti Energia AS       | 1                   |

Ä – ärimaa 002

T – tootmismaa 003

Th – tootmishoonete maa 0030

Ph – põllumajanduslike tootmishoonete maa 0031

J – jäätmevõimald maa 008

M - maatulundusmaa 011 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*)

### 3.4. Muldade üldiseloostus ja kuivenduse põhimõtted

Planeeritava ala aluspõhjaks on Lõuna-Eesti ülem devoni lavamaa Aruküla lademe liivakivid. Pinnakatte moodustavad saviliiv- ja liivsavimoreen.

Muldkattes on levinud leetunud saviliivmullad liivsavil. Huumushorisont levib 20...40 cm paksuse pindmise kihina üle territooriumi. Go muldade puhul on tegemist toorhuumusega. Maa-alal levivad mullad, mille üldiseks iseloomustajaks on liigniiskus. Kogu alal on vaja pöörata tähelepanu kuivendusele ja vastavalt sellele valida sobivad konstruktsioonid ja ehitusmaterjalid.

Alal on mitmeid kraave, mis kulgevad üle planeeringuala ning täidavad kuivenduse funktsiooni. Kraavid on kasvanud võssa, mattunud setetega ning ei täida oma alget funktsiooni piisavalt hästi. Vajalik on kraavide puhastamine.

Reljeef on suhteliselt tasane, veidi kõrgem on ala põhjaosa (47...49), madalam lõunaosa (44...47). Maapinna absoluutkõrgused planeeringualal jäävad 44.79...49.16 m piiresse.

Mario kinnistu on kuivendatud põllumajandusliku drenaažiga, (sügavus 0,8-1,1 m) ehitatud 1960-ndatel aastatel (vt drenide kaarti D-lisad).

Vastavalt **Maaparandusseadusele** tuleb planeerimise käigus jälgida, et ei halvendata naaberkinnistute kuivendusrežiimi. Selleks tuleb planeeritaval krundil positsiooni numbriga 1 kulgev drenaaži kollektor säilitada, asendada või tõsta ringi selle kahjustamise korral.

Tabel 2 Muldi iseloomustavad näitajad

| mulla siffer | nimetus                                                   | lõimis   | lähtekivim | huumushorisondi keskmine түsedus cm |
|--------------|-----------------------------------------------------------|----------|------------|-------------------------------------|
| Lg           | gleistunud, keskmiselt (e õhukeselt) leetunud muld        | saviliiv | liivsavi   | 22...26                             |
| Lkl(g)       | gleistunud, nõrgalt (e väga õhukeselt) leetunud leedemuld | saviliiv | liivsavi   | 25                                  |
| Lkll(g)      | gleistunud, nõrgalt (e õhukeselt) leetunud muld           | saviliiv | liivsavi   | 40...60                             |
| Go           | küllastunud gleimuld                                      |          |            | toorhuumus 30...40                  |

Allikas: Tartu Maaparandusbüroo

Planeeringu parema lahenduse tagamiseks ja tulevikus piirkonna ühtlasemaks funktsioneerimiseks on kavandatud järgnevad kuivendusmeetodid: transpordimaal kulgeb sajuveekanaliseatsioon, juhtides veed olemasolevatesse kuivenduskraavidesse. Kanalisatsiooni on ette nähtud suunata sajuveed sõiduteelt ning vajadusel planeeritavatelt kruntidelt kuivendussüsteemide veed. Kruntidel ei ole lubatud restkaevude kasutamine. Täpsem lahenduse selgitatakse välja projekteerimise staadiumis.

### 3.5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualasse jääb neli katastrisse kantud kinnistut, mis tuleb osaliselt detailplaneeringuga kruntideks jaotada. Vahi alajaama kinnistu piire ning maakasutust planeeringuga ei muudeta.

Tehnopark on planeeritud esimeseks kompleksiks Tartu linna läheduses, võimaldades rajada kokku ca 19 ha äri- ja tootmispinda. 23 ha suurusele alale on planeeritud 22 äri-tööstusotstarbelist krunti, suurustega vahemikus 23 348 – 3692 m<sup>2</sup>. Alasse jääval Motodepoo kinnistul on seoses Tartu-Vahi maantee perspektiivse laiendamisega kavandatud krundiipiiride muutmine. Lubatud maksimaalne täisehitus krundil on 60%.

Moodustatud on lisaks kaks tootmismaa sihtotstarbega krunti, üks üldmaa sihtotstarbega ning kaheksa transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Tabel 3 Maakasutuse bilanss

| sihtotstarve                          |      | m <sup>2</sup> | %   |
|---------------------------------------|------|----------------|-----|
| 1. Äri- ja tootmismaa                 | Ä/T  | 183 919        | 76  |
| 2. Äri- ja tootmishoonete maa         | Ä/Th | 14 225         | 6   |
| 3. Tootmismaa                         | T    | 9 851          | 4   |
| 4. Tootmishoonete maa (Vahi alajaama) | Th   | 31             | 1   |
| 5. Üldmaa                             | Üm   | 5 425          | 2   |
| 6. Transpordimaa                      | L    | 27 135         | 11  |
| Kokku                                 |      | 240 586        | 100 |

Ä - ärimaa 002(vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused)

T - tootmismaa 003

Th - tootmishoonete maa 0031

Üm - üldmaa 0051

L - transpordimaa 007

### 3.6. Kruuntide ehitusõigus

Planeeritavate kruuntide ehitusõigus on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 2 Kruuntide ehitusõigus

| krundi pos nr /<br>krundi nimetus | krundi<br>plan.<br>suurus<br>m <sup>2</sup> | krundi kasutamise<br>sihtotstarve /<br>sihtotstarbed | sihtotstarbe osakaal<br>vastavalt<br>katastriüksuse liigile | hoonete suurim<br>lubatud arv krundil | hoonete suurim<br>lubatud<br>ehitus-<br>alune<br>pindala | hoonete suurim<br>lubatud<br>kõrgus |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Pos 1                             | 14 746                                      | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 3                                     | 8845                                                     | 14                                  |
| Pos 2                             | 6068                                        | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 2                                     | 3300                                                     | 14                                  |
| Pos 3                             | 23 348                                      | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 3                                     | 12 935                                                   | 14                                  |
| Pos 4                             | 6466                                        | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 2                                     | 3295                                                     | 14                                  |
| Pos 5                             | 3143                                        | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 2                                     | 1850                                                     | 14                                  |
| Pos 6                             | 6153                                        | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 2                                     | 3445                                                     | 14                                  |
| Pos 7                             | 4794                                        | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 2                                     | 2095                                                     | 14                                  |
| Pos 8                             | 5538                                        | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 2                                     | 2805                                                     | 14                                  |
| Pos 9                             | 10908                                       | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 3                                     | 6220                                                     | 14                                  |
| Pos10                             | 7755                                        | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 3                                     | 3920                                                     | 14                                  |
| Pos 11                            | 6504                                        | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 2                                     | 2620                                                     | 14                                  |
| Pos 12                            | 12 173                                      | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 2                                     | 7300                                                     | 14                                  |
| Pos 13                            | 6 576                                       | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 2                                     | 3945                                                     | 14                                  |
| Pos 14                            | 12 999                                      | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 2                                     | 7795                                                     | 14                                  |
| Pos 15                            | 4701                                        | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 2                                     | 2820                                                     | 14                                  |
| Pos 16                            | 5538                                        | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 2                                     | 3095                                                     | 14                                  |
| Pos 17                            | 9481                                        | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 2                                     | 5685                                                     | 14                                  |
| Pos 18                            | 9263                                        | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 2                                     | 5555                                                     | 14                                  |
| Pos 19                            | 6128                                        | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 2                                     | 3675                                                     | 14                                  |
| Pos 20                            | 5422                                        | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 2                                     | 3150                                                     | 14                                  |
| Pos 21                            | 5015                                        | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 2                                     | 3005                                                     | 14                                  |
| Pos 22                            | 11 200                                      | Ä/T                                                  | 20-80                                                       | 2                                     | 6720                                                     | 14                                  |
| Motodepoo                         | 14 225                                      | Ä/Th                                                 | 20-80                                                       | 5                                     | 8535                                                     | 14                                  |

| krundi pos nr /<br>krundi nimetus | krundi<br>plan.<br>suurus<br>m <sup>2</sup> | krundi<br>kasutamise<br>sihtotstarve /<br>sihtotstarbed | sihtotstarbe<br>osakaal<br>vastavalt<br>katastriüksuse<br>liikidele | hoonete suurim<br>lubatud arv<br>krundil | hoonet<br>e suurim<br>lubatud<br>ehitus-<br>alune<br>pindala | hoonete suurim<br>lubatud kõrgus |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Pos 23                            | 3692                                        | T                                                       | 100                                                                 | -                                        | -                                                            | -                                |
| Pos 24                            | 6159                                        | T                                                       | 100                                                                 | -                                        | -                                                            | -                                |
| Vahi alajaama                     | 31                                          | Th                                                      | 100                                                                 | ol                                       | ol                                                           | -                                |
| Pos 25                            | 5425                                        | Üm                                                      | 100                                                                 | -                                        | -                                                            | -                                |
| Pos 26                            | 4000                                        | L                                                       | 100                                                                 | -                                        | -                                                            | -                                |
| Pos 27                            | 15 950                                      | L                                                       | 100                                                                 | -                                        | -                                                            | -                                |
| Pos 28                            | 1922                                        | L                                                       | 100                                                                 | -                                        | -                                                            | -                                |
| Pos 29                            | 3152                                        | L                                                       | 100                                                                 | -                                        | -                                                            | -                                |
| Pos 30                            | 53                                          | L                                                       | 100                                                                 | -                                        | -                                                            | -                                |
| Pos 31                            | 1186                                        | L                                                       | 100                                                                 | -                                        | -                                                            | -                                |
| Pos 32                            | 807                                         | L                                                       | 100                                                                 | -                                        | -                                                            | -                                |
| Pos 33                            | 65                                          | L                                                       | 100                                                                 | -                                        | -                                                            | -                                |

### 3.7. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormide EPN 10.1 “Ehitiste tuleohutus”, kus on kehtestatud tuld kartvatel hoonetel minimaalseks kauguseks krundi piirist 5 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP 3 – tuld kartvad hooned; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

### 3.8. Hoonestusala ja arhitektuurinõuded ehitistele

Hooned võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusala sisse vastavalt hoonete suurimale lubatud ehitusalusele pindalale. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete asukohta. Planeering on koostatud selliselt, et vajadusel on võimalik krunte liita. Sel eesmärgil on hoonestusala näidatud üle krundipiiride, kuid ehitusjoon läheb seestpoolt piiri. Viimane kehtib juhul, kui naaberkrundidel on eraldi valdajad ja ehitus krundipiirini ei ole kooskõlastatud. Kui aga kaks või enam krunti ostetakse ühe omaniku poolt, on talle jäetud võimalus moodustada üks kinnistu ja hoonestada see planeeringuga näidatud omavahelis(t)est piiri(de)st sõltumatult. Hoonestusala on seotud krundi piiridega. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeringuga määratud, kuid hoonetest tekkiv ehitusjoon peab olema paralleelne Tartu-Vahi maanteega ning krundisiseste teedega.

Hoonestusala, mis ulatub üle olemasolevate hoonete, tagab hoone renoveerimise või selle laiendamise võimaluse. Tööstus- ja laohoonet võib TP3 klassi hoonena rajada vaid ühekorruselisena, lubatud kõrgusega kuni 14 m. Ärihooneid on lubatud rajada kuni kolmekorruselisi.

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

1. katusekalle  $0^{\circ}$ - $20^{\circ}$   
(Motodepoo kinnistul, Pos 3 ja Pos 4:  $0^{\circ}$ -ol.ol);
2. põhilised välisviimistluse materjalid kivi, plekk, klaas;
3. min tulepüsivuse klass TP3;
4.  $\pm 0.00$  sidumine 45.50 – 48.00.

### 3.9. Haljastuse ja heakorastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga kuulub säilitamisele:

- kavandatud park (Pos 25) tiigi vahetus läheduses
- planeeritavate kruntide piiridesse jääv kõrghaljastus (näidatud põhijoonisel)
- Tartu-Vahi maantee ääres kasvavad põlispuud ning teised lehtpuud
- Motodepoo kinnistul kasvav kasesalu

Detailplaneeringuga likvideeritakse:

- kraavides ning nende kallastel kasvav võsa
- Tartu-Vahi maantee ääres kasvavad vigastatud ning haiged puud
- vajadusel Pos 3 hoonestusala kasvavad ehitistele ette jäävad puud

Detailplaneeringuga on planeeritud istutada:

- mikrokliima parandamise eesmärgil on haljasribad ette nähtud planeeritud teede äärde, planeeritud kruntide kraavide ning hoonestusala vahelisele 10 m laiusele alale.

Sobivad liigid antud pinnasele on pärn (*Tilia*) ning vaher (*Acer*). Tartu-Vahi maantee idapoolsel osal kasvavate puude säilitamine/likvideerimine otsustatakse maantee rekonstrueerimisprojekti koostamise käigus.

Park on kavandatud mõeldes inimeste vabale ajale, kus on võimalik vabal ajal jalutada ja töörutiinist vabaneda. Tehnopargi planeeritavale alale jäävate tiikide ümbrus tuleb puhastada võsast, kaldad kindlustada. Haljasala võiks muutuda koos Vahi küla haljasaladega piirkonna atraktiivseks objektiks ja vaba aja veetmise kohaks.

Kruntide piirile rajada piirded. Piirete tüüp on planeeringuga vabaks jäetud, kuid piirded peavad olema avaustega ning ei tohi asuda väljapool krundi piire. Jõhvi-Tartu-Valga maanteel liiklejate ohutuse tagamiseks on kruntidele positsiooni nr 9,10,11,12 maantee poolsele küljele kohustuslik piirete rajamine, millele on ühtlasi keelatud juurdepääs (vt joonis 3 planeeringu põhijoonis).

### 3.10. Liikluskorraldus

Planeeritava ala kavandavad tänavad ühendatakse T22200 Tartu-Vahi maanteega. Kuna maanteed hakkavad kasutama raskeveokid ja järelhaagised võib eelpoolnimetatud tee jääda suureneva liikluse tõttu kitsaks. Detailplaneeringuga on reserveeritud võimaliku maantee laienduse tarvis 24 meetrit teemaad. Täpsem lahendus selgitatakse konkreetse tee projektiga. Ala kaguosas asub Jõhvi-Tartu-Valga riigimaantee, millele ei ole võimalik planeeritud alalt rajada peale- või mahaõitu.

Liiklusmaa on jagatud 8-ks transpordimaa sihtotstarbega krundiks positsiooni numbritega 26,27,28,29,30,31,32,33. Planeeringuala läbivad tänavad on kavandatud veotänavateks, kuhu kavandatud tänavalaigus lubab vajadusel suunata ka bussiliikluse. Orienteeruvad bussipeatuste asukohad on näidatud joonisel 3 planeeringu põhijoonis. Juurdepääsud kruntidele rajatakse planeeritud tänavalt. Juurdepääsude asukohad täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus.

Parkimine tehнопargis lahendatakse krundisisiselt ning parklate asukoht lahendatakse hoonete projekteerimise käigus arvestades projekteeritava hoone normatiivsete parkimiskohtadega. Parkimisalad tuleb kõrghaljastusega liigendada 20-50 kohalisteks parkimistsoonideks.

Vertikaalplaneerimine alal lahendatakse tee projektiga, tuleb tagada, et sajuvett ei juhitaks naaberkruntidele.

### 3.11. Tehnovõrgud

#### 3.11.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava tehnopargi ehitamise etappe ei ole käesoleva planeeringuga teada, samuti ei ole teada tootmise eripära ning konkreetset inimeste arvu, millest tulenevalt täpsustuvad vee- ning kanalisatsioonilahendused edasiste projektidega, k a vajalik vooluhulk. Olemasolevad amortiseerunud vee- ning kanalisatsioonitrassid likvideeritakse.

Planeeringuala hakkab veevarustuse saama Tartu Veevärgist. Samuti suunatakse planeeringuala heitvesi AS-i Tartu Veevärk kanalisatsioonivõrku. Lähimad torusikud asuvad Tartu suunas, ca 1 km kaugusel planeeringualast. Prognoositav esialgne veetarbimine on 50 l/d inimese kohta (ca 30-50 m<sup>3</sup>/d).

Planeeritavat kvartalit on võimalik osaliselt varustada majandus- ning joogiveega OÜ Tartu valla Kommunaalile kuuluvast olemasolevast puurkaevust. Tegemist on endise sigala tarbeks rajatud puurkaevuga (passi nr A-386-M) (lisatud on puurkaevu arvestuskaart planeeringu lisadesse). Puurkaevu tootlikkus on 25 m<sup>3</sup>/d, millest praeguse seisuga tarbitakse ca 10 m<sup>3</sup>/d vett. Käesoleval hetkel tagab olemasolev puurkaev planeeringualal veevarustuse Motodepoo kinnistule, Vahi puidutööstusele ning krundile positsiooni numbriga 3. Puurkaevu kaitsetsoon on 50 m, projektijärgne 30 m. Jätkates veevõttu puurkaevust, tuleb vastavalt **Veeseadusele** taotleda keskkonnaministrilt nõusolekut puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks 50 meetrilt 30 meetrini.

#### 3.11.2. Sajuvesi

Sajuveekanalisatsioon ja kanalisatsioon on lahendatud lahkvoolsena. Tänavatelt kogutud sadeveed suunatakse rajatava sajuveekanalisatsiooni kaudu kraavidesse. Enne suublasse juhtimist tuleb saastunud sajuveed puhastada.

Planeeringuala on liigniiske. Krundisisesse kuivendamise tagamiseks tuleb kaaluda planeeritud kruntide piires kuivenduse rajamist. Kuivendusvesi juhitakse kraavidesse või tänava sajuveekanalisatsioonitorustikku.

#### 3.11.3. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeringualale kavandatud kümme hüdranti Tööstusettevõtete ja ladude piirkonnas on tuletõrjehüdrantide vahekauguseks 150 m. Tuletõrjeveevõtuks kasutatavad veetorustikud peavad olema vähemalt läbimõõduga 110 mm.

#### 3.11.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilistele tingimustele nr 42947.

Planeeringualal asub kaks alajaama: Vahi alajaam Mario kinnistul ning alajaam Savimäe kinnistul, mis tagab toite vaid Vahi puidutööstusele. Olemasolevate alajaamade asukohti planeeringuga ei muudeta.

Suureneva elektritarbimise korral ei taga Vahi alajaam planeeringualal vajalikku elektrienergiat. Vastavalt Eesti Energia AS tehnilistele tingimustele nähakse planeeringualal ette asukohad kahele komplektalajaamale. Lubatud peakaitse alal on

36x (3x100A). Alajaamade toiteks nähakse ette keskpinge kaabel Vahi alajaama juurest. Lisaks on planeeritud keskpinge kaablitross olemasoleva põhja-lõuna suunalise Tartu-Vahi maantee äärde kogu planeeringuala ulatuses. Planeeritud kruntide elektrivarustuseks on ette nähtud 0,4 kV kaabelliinid olemasolevast ja planeeritavatest alajaamadest.

Tulevaste kinnistute piiridele on ette nähtud 0,4 kV mõõtekilbid, arvestusega üks mõõtekilp mitme kinnistu kohta. Vajalikud võimsused kruntidele määratakse pärast tegevusala väljaselgitamist krundil.

Üle Savimäe kinnistu kulgev 0,4 kV õhuliin demonteeritakse pärast piirkonna kaablivõrgu väljaehitamist. Selleks nähakse ette kaablitross Jõhvi-Tartu-Valga maanteeäärse õhuliinimastini.

#### 3.11.5. Välisvalgustus

Ehitatavad teed ja tänavad on ette nähtud valgustada. Valgustatakse ka rekonstrueeritav Tartu-Vahi maantee. Tänavavalgustusliinide toiteks paigaldatakse tänavavalgustuse jaotuskapp toitega ehitatavast trafoalajaamast (lahendatakse tänavavalgustusprojektiga). Planeering näeb ette ühepoolse tänavavalgustuse rajamise teedele. Krundisisesed suuremad platsid tuleb välisvalgustusega varustada krundivaldajal. Planeeritud valgustusklass tänaval on K4 või K5. Kaablite ja valgustite asukohad tuleb täpsustada projekteerimise käigus-

Kõik elektriliinid tuleb rajada maa-alustena.

#### 3.11.6. Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustuseks on ette nähtud gaasiküte. Lähim ühenduskoht asub Tartu linnas Vahi-Nurme-Kummeli tänavate nurgal.

#### 3.11.7. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2782314.

Kõigile uutele ja ka olemasolevatele sidega mitte varustatud hoonetele on ette nähtud sideühendus.

Sidekaablid on ette nähtud kanalis alates Kruusamäe RSS krossist Vahi tänava kk nr 829 ja edasi pinnases planeeringualale. Kaablikapid projekteerida kruntide piirile. Hoonesse projekteerida VMOHBU tüüpi sidekaablid pinnases või 50 mm PVC torudes, alates kaablikapist, arvestusega iga krundi kohta 3 paari.

Telekommunikatsioonirajatise kaitsevöönd on vastavalt **Telekommunikatsiooniseaduse** § 95 kaks meetrit liinirajatise keskjoonest. Tegevuse korraldamine liinirajatise kaitsevööndis peab toimuma vastavalt eelpoolnimetatud seadusele.

### 3.11.8. Tehnovõrkude rajamise vajadus

Tabel 3 Ligikaudne tehnovõrkude planeeringualal rajamise koondtabel

| trass                  | ligikaudne pikkus |
|------------------------|-------------------|
| veetorustik            | 2090 m            |
| heitveekanalisatsioon  | 2090 m            |
| sajuveekanalisatsioon  | 1650 m            |
| madalpinge elektriliin | 2190 m            |
| kõrgepinge elektriliin | 705 m             |
| telekommunikatsioon    | 2035 m            |
| gaasitorustik          | 2050 m            |

### 3.12. Keskkonnatingimuste seadmine

Läbi Pos 3,5,7,9,23 kulgeb endine Tartu sõjaväe lennujaama 225 mm läbimõõduga kütetrass (nafta). Kütusetrassi võib likvideerida ainult ohtlike jäätmete käituslitsentsi omav ettevõtte vastavalt **Jäätmeseadusele**.

Pos 24 asuva olemasoleva puurkaevu kaitsetsoon on 50 m, projektijärgne 30 m. Jätkates veevõttu puurkaevust, tuleb vastavalt **Veeseadusele** taotleda keskkonnaministrilt nõusolek puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamiseks 50 meetrilt 30 meetrini.

Maaparandussüsteemi eesvoolu kalda piiranguvööndis on keelatud **Looduskaitseaduse** § 37 lg 3 toodud tegevused.

Planeeringuga taotletakse maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvööndi vähendamist 25 meetrilt 10 meetrile. Kuna tegemist on kraavidega, mille kallas on kunstlikult rajatud, siis ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine ohtlik maastikule ega taimestikule. Alal ei kasva ohustatud taimi. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks on vajalik vastavalt **Looduskaitseaduse** § 40 keskkonnaministri nõusolek.

Muid keskkonnaohtikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatise planeeringualal pole. Keskkonnamõju hindamine kavandatud tegevuste rakendamiseks ei ole vajalik. Planeeritud äri- ja tootmismaa kruntidele tuleb seada prügikonteinerid; prügikonteinerite täpseid asukohti pole planeeringuga määratud. Kõik õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte Prügimajandus lahendada vastavalt Tartu valla jäätmekäitluse eeskirjale. Sajuvesi juhitakse transpordimaal olemasolevasse sajuveekanalisatsiooni ning sealt edasi olemasolevatesse kraavidesse. Saastunud sademevett tuleb enne suublasse juhtimist puhastada (Vabariigi Valitsuse 31.juuli 2001.a määrusele nr 269 **Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord**).

Keskkonnamõju hindamist vajavaid tegevusi planeeringuga ei kavandata.

### 3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada tänava korralik valgustatus. Valgustus tuleks tagada ka krundisiselt. Kasutada võib erinevaid suunaviitasid tähistamiseks erinevate ettevõtete alasid. See loob inimestele turvatunnet, suurendavad omaniku- ja

kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu. Oluline on krundil toimuva jälgitavus väljaspool krunti.

### **3.14. Üldplaneeringu muutmise põhjendus**

Mario, Savimäe ja Motodepoo kinnistute maa-ala detailplaneeringuga tehakse ettepanek liigilt üldisema Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“ muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud järgnevalt: planeeringuala juhtfunktsiooniks on osaliselt määratud nimetatud üldplaneeringuga elamumaa. Praeguseks ei ole planeeritaval alal üldplaneeringuga kavandatud tegevusi rakendatud. Alustatud on väiketootmise arendamisega. Planeeringualal tegutsevad hetkel Vahi puidutööstus ning OÜ Graham Invest (Motodepoo kinnistu), mis tegeleb mootorrataste kokkupaneku, müügi, hoolduse jms.

Planeeringualast peaks lähiaastatel saama kiiresti arenev äri-, tootmis- ja laopiirkond, kuna asub logistiliselt sobivas piirkonnas laomajanduse ja ökoloogiliselt vähenõudliku tootmise arendamiseks. Planeeritavale kompleksile on hea transpordi juurdepääs Tartu-Vahi maantee kaudu, mis suundub Jõhvi-Tartu-Valga maanteele.

Seoses tehnopargi rajamisega tehakse ettepanek määrata detailplaneeringuga hõlmatava ala juhtfunktsiooniks tootmismaa.

### **3.15. Servituutide seadmise vajadus**

Kruntidele positsiooni numbritega 2,3,4,5,6,8,9,10,11,12,23 on vajalik seada isiklik kasutusõigus krunte läbivate elektriliinide valdaja kasuks.

Kruntidele positsiooni numbritega 9,18 on vajalik seada isiklik kasutusõigus kruntidel paiknevate alajaamade valdaja kasuks.

Krundile positsiooni numbriga 5 on vajalik seada isiklik kasutusõigus krunti läbiva vee- ja kanalisatsiooni torustiku valdaja kasuks.

### **3.16. Planeeringu rakendamise võimalused**

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja vajadusel tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Juhul kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“ järgnevaks muudatuseks: määrata detailplaneeringuga hõlmatava ala juhtfunktsiooniks tootmismaa (nimetatud teemaplaneeringus on detailplaneeringualale osaliselt määratud elamumaa juhtfunktsioon).

## **B - JOONISED**

|    |                        |            |
|----|------------------------|------------|
| 1. | Situatsiooni skeem     | M 1:10 000 |
| 2. | Olemasolev olukord     | M 1:1000   |
| 3. | Planeeringu põhijoonis | M 1:1000   |
| 4. | Planeeritud maakasutus | M 1:1000   |
| 5. | Tehnovõrgud            | M 1:1000   |
| 6. | Lõiked                 | M 1:200    |

## **C - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED**

### **1 Kooskõlastuste kokkuvõte**

Maanteeameti planeeringute osakonna juhataja Raul Vibo 02.09.2004.a:  
joonis 3 Planeeringu põhijoonis, D-Lisad

Tartumaa Päästeteenistuse juhtivinspektor Peeter Kaitsa 06.09.2004.a:  
joonis 3 Planeeringu põhijoonis, tingimus: tuletõrje vee võtmiseks min De 110mm

Tartu Maaparandusbüroo juhataja Hannes Puu, 06.09.2004.a nr 1.1/28:  
joonis 3 Planeeringu põhijoonis, D-Lisad, eraldi 2 lehel

Tartu Teedevalitsuse arengu- ja programmiosakonna juhataja Aare Lepik 08.09.2004.a:  
joonis 3 Planeeringu põhijoonis, D-Lisad

Tartu Tervisekaitsetalituse Tartumaa osakond Kaja Laursoo 09.09.2004.a:  
joonis 3 Planeeringu põhijoonis, D-Lisad

Tartumaa keskkonnateenistuse juhataja Jalmar Mandel 27.09.2004.a  
nr 41-12-3/4017:  
eraldi lehel

Motodepoo kinnistu Tartu osakonna juhataja Erik Konka 13.09.2004.a:  
joonis 3 Planeeringu põhijoonis, D-Lisad

Vahi puidutööstuse ja Savioja kinnistu omanik Hannes Grauberg 16.09.2004.a  
joonis 3 Planeeringu põhijoonis, D-Lisad

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

OÜ Tartu Valla Kommunaal juhataja Avo Peiponen 06.09.2004.a:  
eraldi lehel *Koostöö planeeringu koostamisel*

Eesti Energia AS-i jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtivspetsialist Taivo Huik  
06.09.2004.a nr 532:  
tingimus: tööprojektid koostöölastada täiendavalt  
eraldi lehel *Koostöö planeeringu koostamisel*

Elion Ettevõtted AS sideliiniinsener-grupijuht Jaak Ulmas 07.09.2004.a.:  
tingimus: tööjoonised koostöölastada täiendavalt  
eraldi lehel *Koostöö planeeringu koostamisel*

AS Eesti Gaas projektijuht Jaanus Liblik 07.09.2004.a:  
tingimus: tööjoonised koostöölastada täiendavalt, projekteerimiseks võtta AS Eesti  
Gaasilt tehnilised tingimused Tartu Tähe 135  
eraldi lehel *Koostöö planeeringu koostamisel*

## **2 Koostöö planeeringu koostamisel**

## **D - LISAD**

1. OÜ Maa & Mets taotlus detailplaneeringu algatamiseks
2. Tartu vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta
3. Detailplaneeringu lähteülesanne
4. Väljavõte ajalehest *Postimees* detailplaneeringu algatamise kohta
5. Maanteeameti kiri
6. Maanteeameti kiri
7. Tartumaa keskkonnateenistuse kiri
8. Eesti Energia tehnilised tingimused
9. Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused
10. Planeeringu põhijoonis 01.09.2004.a
11. OÜ Maa & Mets taotlus Mario ja Savimäe kinnistute maa-ala detailplaneeringu ala muutmiseks
12. OÜ Graham Invest taotlus Mario ja Savimäe kinnistute maa-ala detailplaneeringu ala muutmiseks
13. Tartu vallavalitsuse korraldus Motodepoo kinnistu detailplaneeringuga liitmise kohta
14. Tartu vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastu võtmise kohta
15. Väljavõte ajalehest *Postimees* detailplaneering vastu võtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise kohta
16. Avaliku arutelu protokoll
17. Avalikust arutelust osavõtjad
18. Keskkonnaministeeriumi kiri ehituskeeluvööndi vähendamise kohta
19. Tartu vallavalitsuse taotlus maavanemale järelevalve teostamiseks
20. Maavanema järelevalve teostamine detailplaneeringu koostamise üle
21. Väljavõte Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust, „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“
22. Mario katastriüksuse plaan
23. Savimäe katastriüksuse plaan
24. Motodepoo katastriüksuse plaan
25. Puurkaevu arvestuskaart
26. Väljavõte mullakaardist
27. Maaparandussüsteemi eesvoolude asukoha skeem
28. Dreenide paiknemise skeem