

---

*Viikon OÜ  
Õpetaja 9  
Tartu 51003*

---



*Töö nr. DP05-015*

---

---

*TILA KÜLAS ASUVATE  
KÕNNU, PAJUSOO JA VESKI MAAÜKSUSTE  
DETAILPLANEERING  
SELETUSKIRI, JOONISED JA LISAD*

---

*Huvitatud isik.: OÜ ÜLENURME INVESTEERINGUD*

*Projekti koostaja: VIIKON OÜ*

*Projektijuht: TIINA KUUSEPUU*

---

TARTU 2008

---

## SISUKORD

SELETUSKIRI.....	5
1. Sissejuhatus .....	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus .....	5
1.2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeritava maa-ala kohta.....	5
1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid .....	6
1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid .....	6
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	7
2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	7
2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	8
2.2.1. Geoloogilised tingimused.....	9
3. Planeerimisettepanek.....	11
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	11
3.2. Krundi ehitusõigused .....	14
3.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine .....	15
3.3. Tänavaa- alade ja liikluskorralduse määramine.....	15
3.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	20
3.5. Ehitistevahelised kujad .....	21
3.6. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	21
3.6.1. Veevarustus .....	21
3.6.2. Reoveekanaliseerimine .....	21
3.6.3. Sajuveekanaliseerimine .....	22
3.6.4. Tuletõrjervee veevarustus.....	22
3.6.5. Soojavarustus .....	22
3.6.7. Elektrivarustus, sh välisvalgustus .....	23
3.6.8. Telekommunikatsioonivõrk .....	23
3.7. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	24
3.8. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	25
3.9. Servituutide vajaduse määramine. ....	26
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.....	27

3.11. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused detailplaneeringule.....	27
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjudehüvitaja ning majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks. ....	28
4. Kooskõlastused/koostöö .....	29
II. GRAAFILINE OSA .....	33
Joon 1. Situatsiooni skeem M 1:10 .....	34
Joon 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5000 .....	35
Joon 3. Olemasolev olukord M 1:1000. ....	36
Joon 4. Planeeringu põhijoonis M 1:1000.....	37
Joon 5. Tehnovõrkude planeering M 1:1000 .....	38
Joon 6. Teedelahenduse skeem M 1:1000 .....	39
Joon 7. Aadressi ettepanek M 1:2000 .....	40
Illustreeriv joonis.....	41
III. LISAD .....	42
Tartu Vallavalitsuse 16 novembri 2005. a. korraldus nr 493 detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.....	43
Detailplaneeringu lähteülesanne.....	44
Planeeringuala skeem .....	51
Väljavõte ajalehest „Postimees“ detailplaneeringu algatamise kohta.....	52
Tartu Maavalitsuse kiri 19.01.2007. a. nr 9-2/50 detailplaneeringule kooskõlastuste määramise vajaduse kohta.....	53
Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkond tehnilised tingimused nr 88658.....	54
Maaparandussüsteemi ehitise maa-ala siht- või kasutusotstarbe muutmise kooskõlastuse teatis .....	56
Maaparandusbüroo Käskkiri 13.02.2007 nr 1.1/16.....	57
Väljavõte piirkonna maaparandussüsteemi kaardimaterjalist M1:2000.....	58
Keskkonnaministeerium Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastuse kiri 23.02.2007 nr 41-12-3/11436.....	59
Maanteeameti kiri 27.04.2007. a. nr 11.3-2/1046 detailplaneeringu kooskõlastamise tingimuste kohta .....	60

Inseneribüroo „Stratum“ läbilaskvusarvutus, Tartu vallas asuva Kõnnu, Pajusoo ja veski maaüksuse detailplaneeringu kohta .....	61
Tehnovõrkude planeeringul asuvate koostõluste väljavõte .....	72
Põhijoonisel ning maakasutuse ja kitsenduste joonisel asuvate koostõluste väljavõte .....	74
Maanteeameti kiri 24.08.2007 nr 11.3-2/2478 Kõnnu ja Pajusoo maaüksuse detailplaneeringu koostõlastamisest .....	75
Maanteeameti Tartu Teedevalitsuse koostõlastus 12.11.2007 nr 7.4/1286.....	76
Maanteeameti koostõlastus 03.12.2007 nr 11.3-2/3788 .....	77
Elektriühenduse skeem planeeringualast alajaamani .....	78
Koostöö detailplaneeringu.....	79
Tartu Linnavalitsuse 12.02.2008. a. korraldus nr 190 seisukoha võtmise kohta Tila külas asuva Kõnnu, Pajusoo ja Veski maaüksuste detailplaneeringu I etapi lahenduse suhtes .....	80
Tartu Vallavalitsuse 19.12.2007. a. korraldus nr 590 Tila külas asuva Kõnnu, Pajusoo ja Veski maaüksuste detailplaneeringu I etapi vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine .....	82
Ajalehest „Postimees“ väljavõte detailplaneeringu avalikustamise kohta .....	83
Järelevalve toetamine Tartu Maavalitsusega 01.02.2008 nr 2.1-6/170 .....	84
Korduv järelevalve teostamine Tartu Maavalitsusega 14.02.2008 nr 2.1-6/383.....	85
Tartu Vallavolikogu 27.02.2008. a. otsus nr 13 detailplaneeringu I etapi kehtestamise kohta .....	86
Ajalehest „Postimees“ väljavõte detailplaneeringu kehtestamise kohta .....	87

## SELETUSKIRI

### 1. Sissejuhatus

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneering on algatatud Tartu Vallavalitsuse 16. novembri 2005. a. korraldusega nr. 493. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Planeerimisseaduse § 9; § 10 lg 1 ja lg 5 ning Kõnnu ja Pajusoo kinnistu omaniku OÜ Ülenurme Investeeringud esindaja Alan Uibo taotlus detailplaneeringu algatamise kohta.

#### 1.2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeritava maa-ala kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada maaüksused kruntideks, määrata kruntidele ehitusõigus äri- ja tootmisfunktsiooniga hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks ning anda lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele. Andmed planeeringualal asuvate maaüksuste kohta on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuvate maaüksuste kohta.

Jrk.	Aadress	Pindala	Sihtotstarve	Omanik/valdaja
1	Tartu maakond Tartu vald Tila küla Kõnnu kü katastritunnus 79403:002:0368	8,08 ha	Maatulundus- maa 100% (M-011)	OÜ Rending
2	Tartu maakond Tartu vald Tila küla Pajusoo kü katastritunnus 79403:002:0366	8,12 ha	Maatulundus- maa 100% (M-011)	OÜ Rending

Detailplaneering on algatatud Tartu Vallavalitsuse 16. novembri 2005. a. korraldusega nr 493 Tila külas asuvate Kõnnu, Pajusoo ja Veski maaüksustele. Kuna Veski maaüksuse arendajal puudub kindel visioon Veski kinnistu arendamise osas, siis sellest tingituna on planeeringuala määratletud Kõnnu ja Pajusoo maaüksuste ulatuses.

### 1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Koostamisel olev Tartu valla lõunaosa DP (koostab AS K&H);
- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005-2017;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed”;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”;
- Tartumaa maakonnaplaneering.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

### 1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Tartu maakond Tartu vald Tila küla maa-ala geodeetilise mõõdistuse M 1:500 on koostanud Tartumaa Maamõõdubüroo OÜ, litsentsi nr. 444 MA 17.12.2003-31.12.2006 TMB/14-2005, mõõdistused on teostatud mais 2006. a.

## 2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

### 2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala paikneb Tartu maakonnas, Tartu vallas, Tila külas (vt. asendiskeem lk 6) ca 2,2 kilomeetri kaugusel Tartu linnapiirist, ca 1,7 kilomeetri kaugusel idasuunas asuvast Luuni valla piiris, ca 500 meetri kaugusel põhjasuunas asuvast Tartu valla administratiivkeskusest Kõrvküla alevikust.

Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu vallas Tila külas.



Planeeringuala jääb T-3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee ning olemasoleva vallatee ehk perspektiivis kavandatava Tartu ringtee idaosa vahelisele maa-alale. Olemasolevale vallatelele on koostatud AS K&H poolt tee eelprojekti tasandil lahendus (töö nr 06TE30), kus on paika pandud kavandatava Tartu ringtee idaosa tee maa-ala asukoht, mille kohaselt tee hõlmab osaliselt Pajusoo kinnistu idaosa ning läbib Veski kinnistut. Kavandatav tee on ette nähtud kaherealise maanteena

ning kummalegi poole teed 2 meetri laiused jalgteed. Perspektiivis nähakse ette alale ka bussiliiklus linnaliinide pikenduse näol.

Kontaktvööndis tihedamalt hoonestatud on Kõrveküla alevik ning selle lähiümbrus ja vahetult Tartu linna piiri äärde jäävad maa-alad. Piirkonnas hoonestuse valdavalt moodustavad kuni 2-korruselised ühepereelamud. Planeeringualast idasuunda jääb puidutöökoja kompleks (AS Stahlhut). Planeeringualast ca 1,6 kilomeetri kaugusele lõunasuunda jääb Raadi endine lennuväli.

Planeeringu lähiümbruses tihe teedevõrgustik ning Tartu linna lähedus loob kõik eeldused planeeringuala arendamiseks äri- ja tootmisfunktsiooniga piirkonnaks. Planeeringuala ligidusse jääb Stahlhutsi tootmiskompleks ning planeeringualal ühendus Tartu linna ja teiste maanteedega on tagatud T3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee kaudu. Planeeringuala asukoha valikul on oluline ka asukoht Tartu linna ligiduses tööjõu ja tehnovõrkudega varustatuse seisukohalt.

Kontaktvööndis ca 800 meetri raadiuses kõrghaljastus on kesine. Maa-ala on valdavalt haritav põllumaa. Kõrghaljastust leidub olemasoleva hoonestuse lähiümbruses, üksikute saludena maatulundusmaal ning osaliselt sööti jäänud põllumaad on hakanud võsastuma. Suuremad metsamassiivid jäävad idapoole Luunja valla territooriumile ning kõrghaljastatud on ka Raadi lennuvälja ümbrus.

## **2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeringuala pindala on ca 16,2 ha. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100 % maatulundusmaa.

Planeeringuala on tasase reljeefiga aktiivsest põllumajanduslikust tegevusest välja jäänud põllumaa, mis on hakanud võsastuma. Planeeringuala keskosas asub ca 1 hektari suurune metsa-ala. Planeeritaval alal maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 55.13-62.34 m. Maapinna kalle on valdavalt kirdekagusuunaline.



Planeeringuala ei ole hoonestatud. Ala põhjaosa läbib ca 7 meetrine kraav, mille eesvooluks on Murisoo peakraav. Murisoo peakraav on maaparandusüsteemi eesvool millel on vastavalt Looduskaitse seadusele 25 meetri laiune ehituskeeluvöönd ning 50-ne meetri laiune kalda piiranguvöönd.

Planeeringuala piirinaabriks põhjast on Tärmiääre kü, loodest Pajuveere kü, läänest Tärmi kü, edelast Kobrullehe kü, idast Thea kü, Veski kü ning kohalik kruusatee ja kirdest T-3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee tee osa. Andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta

Jrk.	Kinnistu nimi	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala
1.	Tärmiääre kü	79403:002:0840	Maatulundus- maa	1,11 ha
2.	Pajuveere kü	79403:002:0839	Maatulundus- maa	2,3 ha
3.	Tärmi kü	79403:002:0838	Maatulundus- maa	9,49 ha
4.	Kobrullehe kü	79403:002:0802	Maatulundus- maa	5,29 ha
5.	Thea kü	79403:002:0021	Maatulundus- maa	15,0 ha
6.	Veski kü	79403:002:0367	Maatulundus- maa	2,02 ha
7.	Seni reformimata riigimaa maa-ala (kohaliku tähtsusega tee)	-	-	-
8.	T-3 Jõhvi-Tartu-Valga kü	79403:002:0498	Transpordi- maa	1,13 ha

### 2.2.1. Geoloogilised tingimused.

Aluskord paikneb planeeringualal ca 450-500 meetri sügavusel. Tartu vald asub Kesk-Devoni lademe avamusalal, valla põhjapoolses osas paiknevad pinnakatte all Aruküla lademe liivakivi ja aleuroliit. Piirkonnas on Devoni lademe paksus ca

150 meetrit. Devoni ladestu all paiknevad siluri, ordoviitsiumi, kambriumi ning vendi ladestud.

Pinnakattes iseloomustab piirkonnas liustikutekkeline kollakashall ja punakaspruun liivsavi- ja saviliivmoreen. Põhjavesi on hästi kaitstud. Piirkonnas põhjaveeallikatena kasutusel Kvaternaari veekiht, Kesk-Devoniveekiht ning Pärnu-Siluri veekiht, sügavamatest veekihtidest toituvaid puurkaeve ei leidu. Kesk-Devoni veekompleksi (Tartu veekiht) põhiliseks toitumisallikaks on sademed, mis läbi kvaternaarisetete infiltreerudes Devoni liivakivideni. Tänu põhjavee heale looduslikule kaitstusele on lämmastikühendite sisaldus põhjavees võrdlemisi väike. Valdab  $\text{HCO}_3\text{-Ca-Mg}$ -tüüpi põhjavesi, veekvaliteedi puuduseks on liigkõrge rauasisaldus.

Enne ehitustegevuse algust on vajalik planeeringualal läbi viia geoloogiline uuring vähemalt 2 puuraugu baasil. Puuraukude võimalikud asukohad on näidatud planeeringu põhijoonisel.

### 3. Planeerimisettepanek

#### 3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritaval alal moodustatakse 34 uut krunti: 27 äri- ja tootmismaa (planeeritavad positsioonid 1-2; 4-13; 15-18; 21-32) sihtotstarbega krunti, 4 transpordimaa (planeeritavad positsioonid 14; 20; 33-34) sihtotstarbega krunti ning 2 krunti alajaama tarbeks (positsioonid 3; 19). Tabelis 3 on ära toodud detailplaneeringu algatamiseelsed ja planeeritavad (kehtestamisjärgsed) kruntide pindalad ja maakasutuse sihtotstarbed. Planeeritavate kruntide piirid on näidatud planeeringu põhijoonisel ning maakasutuse ja kitsenduste joonisel (joon 4 ja tehnoorkude planeeringul joon 5).

Tabel 3. Maakasutuse bilansi koondtabel.

Aadress/ positsiooni nr/	Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- järgne pindala, m <sup>2</sup>	Planeerin- guelne maakasu- tuse sihtotstarve	Planeerin- gujärgne maakasu- tuse sihtotstarve	Katastri- üksus, millest krunt moodus- tati
Tartu maakond Tartu vald Tila küla Kõnnu kü katastritunnus 79403:002:0368	8,08 ha	-	100% M	-	-
Tartu maakond Tartu vald Tila küla Pajusoo kü katastritunnus 79403:002:0366 POS 21	8,12 ha	-	100% M	-	-
Positsioon 1	-	4675	-	50%Ä 50%T	Pajusoo kü
Positsioon 2	-	5273	-	50%Ä 50%T	Pajusoo kü
Positsioon 3	-	30	-	100% Th	Pajusoo kü
Positsioon 4	-	4889	-	50%Ä 50%T	Pajusoo kü

TILA KÜLAS ASUVATE  
KÕNNU, PAJUSOO JA VESKI MAAÜKSUSTE  
DETAILPLANEERING

Positsioon 5	-	5140	-	50%Ä 50%T	Pajusoo kü
Positsioon 6	-	5411	-	50%Ä 50%T	Pajusoo kü
Positsioon 7	-	5297	-	50%Ä 50%T	4123 m <sup>2</sup> Pajusoo kü-st; 1174 m <sup>2</sup> Kõnnu kü-st
Positsioon 8	-	3043	-	50%Ä 50%T	1533 m <sup>2</sup> Pajusoo kü-st; 1511 m <sup>2</sup> Kõnnu kü-st
Positsioon 9	-	5229	-	50%Ä 50%T	Kõnnu kü
Positsioon 10	-	2972	-	50%Ä 50%T	Kõnnu kü
Positsioon 11	-	5691	-	50%Ä 50%T	Kõnnu kü
Positsioon 12	-	3663	-	50%Ä 50%T	Kõnnu kü
Positsioon 13	-	3065	-	50%Ä 50%T	Kõnnu kü
Positsioon 14	-	1129	-	100% L	Kõnnu kü
Positsioon 15	-	5701	-	50%Ä 50%T	Kõnnu kü
Positsioon 16	-	6655	-	50%Ä 50%T	Kõnnu kü
Positsioon 17	-	7777	-	50%Ä 50%T	Kõnnu kü
Positsioon 18	-	3782	-	50%Ä 50%T	Kõnnu kü
Positsioon 19	-	30	-	100% Th	Kõnnu kü
Positsioon 20	-	1131	-	100% L	Kõnnu kü
Positsioon 21	-	4819	-	50%Ä 50%T	Kõnnu kü
Positsioon 22	-	5180	-	50%Ä	Kõnnu kü

TILA KÜLAS ASUVATE  
KÕNNU, PAJUSOO JA VESKI MAAÜKSUSTE  
DETAILPLANEERING

				50%T	
Positsioon 23	-	5632	-	50%Ä 50%T	Kõnnu kü
Positsioon 24	-	5127	-	50%Ä 50%T	Kõnnu kü
Positsioon 25	-	6136	-	50%Ä 50%T	4972 m <sup>2</sup> Pajusoo kü-st; 1164 m <sup>2</sup> Kõnnu kü-st
Positsioon 26	-	5080	-	50%Ä 50%T	3887 m <sup>2</sup> Pajusoo kü-st; 1193 m <sup>2</sup> Kõnnu kü-st
Positsioon 27	-	5006	-	50%Ä 50%T	Pajusoo kü
Positsioon 28	-	5287	-	50%Ä 50%T	Pajusoo kü
Positsioon 29	-	7158	-	50%Ä 50%T	Pajusoo kü
Positsioon 30	-	4345	-	50%Ä 50%T	Pajusoo kü
Positsioon 31	-	3826	-	50%Ä 50%T	Pajusoo kü
Positsioon 32	-	3347	-	50%Ä 50%T	Pajusoo kü
Positsioon 33	-	19597	-	100% L	11141 m <sup>2</sup> Pajusoo kü-st; 8291 m <sup>2</sup> Kõnnu kü-st
Positsioon 34	-	908	-	100% L	Pajusoo kü

Positsioon 28 on kavandatud avalikuks teeks. Positsioon 29 on kavandatud maantee laiendamise tarbeks ning antakse üle avalikku kasutusse. Positsioonid 14 ja 20 krunditakse eraldi välja ja antakse avalikku kasutusse, kui tekib vajadus juurdepääsutee rajamiseks planeeringuala naabruses asuvatele kinnistutele.

Planeeringualale aadressi ettepanekus arvestada Pajuveere kü ja Tärmiääre kü perspektiivse aadressivajadusega.

Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr. 36 “Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine”, muudetud Vabariigi Valitsuse määrusega nr. 120; 29. aprill 1996. a. (RT I 1996, 32, 636) 16. 05. 1996.

Sihtotstarvete tähised:

M – maatulundusmaa 011;

Ä – ärimaa 002;

T – tootmismaa 003 (alaliigina Th – tootmishoonete maa 0030;

L – transpordimaa 007.

### 3.2. Krundi ehitusõigused

Kavandatavatel äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidel suurim lubatud hoonete arv on 2. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala maksimaalselt 60% krundi pindalast. Hoonete suurim lubatud kõrgus kuni 12 meetrit maapinnast ning vähim kõrgus kuni 6 m. Kavandatavate ehitiste otstarve on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Kavandatavate ehitiste otstarve.

Kood	Ehitise kasutamise otstarve, lubatud ka vastavate otstarvete alaliigid
12310	Jaekaubandushooned
12320	Hulgikaubandushooned
12330	Teenindushooned
12510	Tööstushooned, välja arvatud rajatisteks liigitatavad jõujaamad, laohooned (12520) ja põllumajandushooned (12710)
12520	Hoidlad ja laohooned, välja arvatud põllumajanduslikud laohooned (12710)
12740	Erihooned

Kavandatavate ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a. määrus nr. 10 “Ehitise kasutamise sihtotstarvete loetelu”, määrus on kehtestatud Ehitusseaduse (RT I 2002, 47, 297) § 26 lõike 5 alusel.

Planeeringualale on kavas rajada tehnoпарк. Planeeritavatel kruntidel täpsed tegevused selguvad edasise projekteerimise käigus.

### **3.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Joonistel esitatud hoonestusalad on suuremad, kui tegelik lubatud ehitusalune pindala, et arhitekt saaks kavandatavatele hoonetele loomingulisemalt läheneda. Hoonestusalade minimaalne kaugus krundi piirist on 5 meetrit ning teede poolt 10 meetrit. Planeeringualale ulatub kohaliku tähtsusega tee, mille tee kaitsevöönd on planeeringus määratud 30 m. Hoonestusalade paikapanemisel on arvestatud rekonstrueeritava tee teekaitsevööndiga (30 m), mis üldjuhul jääb olemasoleva tee asukohta ning planeeringuala siseste teede kaitsevööndiga (10 m). Planeeritud hoonestusalale võib lisaks hoonetele rajada ka teid, parklaid, istutada kõrghaljastust. Väljapoole planeeringus näidatud hoonestusala on uute hoonete püstitamine keelatud.

### **3.3. Tänavaaalade ja liikluskorralduse määramine**

Planeeringuala asub T-3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee ning olemasoleva vallateee ehk perspektiivis kavandatava Tartu ringtee idaosa vahelisele maa-alale. Olemasolevale vallateele on koostatud AS K&H poolt tee eelprojekti tasandil lahendus (töö nr 06TE30), kus on paika pandud kavandatava Tartu ringtee idaosa tee maa-ala asukoht. Arvestades piirkonnan arengut ning olemasolevaid teekoridore ja krundipiire tekib vajadus eelprojekti tee maa-ala korrigeerida (vältida tee maa-ala kruntimisel erakruntidesse kolmnurksete runtide teket).

Tee eelprojekti määratud sõidutee maa-ala laiuseks on kavandatud 9,5 m, 5 meetrit kummalegi poole sõiduteed haljasala koos maanteekraaviga ning 4 meetrit kergliiklusteede tarbeks kummalegi poole teed. Ülejäänud tee maa-ala

jääb haljasalaks. Kavandatava Tartu ringtee pikenduse tee maa-ala laiuks on planeeritud 45 meetrit.

Planeeringuga reserveeritakse maa-ala positsiooni 17 edelaosas perspektiivse kogujatee tarbeks.

Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud olemasolevalt kohaliku tähtsusega teelt ning perspektiivselt kogujateelt Murisoo peakraavi ääres. Planeeringuala sisene tee on kavandatud 16 meetri laiuse teekoridoriga, bussitasku kohalt 20 meetrit. Sõidutee osa on kavandatud 7 meetri laiusena, kummalegi poole sõiduteed jääb 4,5 m laiune maa-ala haljasala ja jalgtee tarbeks. Krundisise tee äärde on jalgtee kavandatud nn välisringi poolsesse ossa 2 m laiusena ning ülejäänud ala jääb haljasalaks. Planeeringuga krunditakse välja maa-ala perspektiivse Tartu ringtee laienduseks ning juurdepääsudeks Thea ja Tärmi kinnistutele.

Planeeringuga tehakse ettepanek kogujateel vähendada kiirust 50 km/h. Planeeringuala keskmesse kogujateele on kavandatud bussipeatus ning bussiliikluse hõlbustamiseks bussitasku. Planeeringusise tee pöörderaadiused on kavandatud  $R=16$  m (pööretel 12 meetri pikkused sõidukid liikuvad kiirusel kuni 35 km/h).

Kavandatava planeeringuala sisene tee lahendada tee projekti raames, millega pannakse paika tee kõrgusarvud, täpne tänavavalgustite paiknemine ning täpsed mahasõidud kruntidele. Krundisise täpne liikluskorraldus lahendatakse edasise projekteerimise käigus arhitektuurse projekti raames, kui on teada kavandatavate hoonete täpsed asukohad.

Täpne parkimislahendus lahendada koos arhitektuurse projektiga, kui on teada hoone asukoht ja hoone brutopind võttes aluseks Eesti Standardist EVS 843:2003 tuleneva parkimisnormatiivi äärelinna kohta. Kogu planeeringuala ulatuses on kavandatud ca 560 parkimiskohta (20 parkimiskohta krundile). Tulenevalt



piirkonna teedelahendusest ei ole mõttekas planeeringualale kavandada suure külastajate arvuga asutusi vältimaks niimoodi olemasolevate ristmike ülekoormamist. Kui tekib olukord, kus kavandatav tööstus- või ärihoone ei nõua normatiivi kohaselt lubatud parkimiskohti, võib nende arvelt suurendada mõne teise krundi parkimiskohtade arvu. Parkimisarvutus on toodud tabelis 5

Planeeritavate krundisisteste teede kaitsevööndiks on määratud planeeringuga 10 m punasest joonest. Hoonestusalasid tee kaitsevööndisse ei planeerita, va. alajaamad. Tee kaitsevööndis ilma teeomaniku nõusolekuta on keelatud ehitada hooneid või rajatise ning rajada istandikke; ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta; takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega; paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; kaevandada maavara ja maa-ainest; teha metsa uuendamiseks lageraiet; teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.

Planeeringualale ulatub Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee nr 3 tee sanitaarkaitsevöönd (300 m). Rahvatervise seaduse §8 lõige 2 punkt 17 alusel Sotsiaalministri 04.03.2006 määrusega nr 42 on paika pandud normmüratasemed planeeringualal. Maanteeamet ei võta kohustust olemasoleva maantee ääres müratasest leevendavate meetmete väljaheitamisel.

Planeeringuala arendaja peab tagama olukorra, et arendustegevusest tulenevad kaasnähud ei ohusta ega halvenda liiklemistingimusi põhimaanteel. Vastavalt Põhiseaduse §32 alusel ei tohi omandi kasutamine olla vastuolus üldise huviga. Planeeringuala kontaktvööndi perspektiivne liiklusskeem on toodud joonisel 6 (Teedelahenduse skeem). Liikluskoormus hajub perspektiivsetel kogujateedel planeeringuala lähiümbruses. Perspektiivis olemasolev mahasõit kavandatakse tunnelisse suunaga Kõrveküla asumisse. Olemasolevast mahasõidust ca 800 m kaugusele lääne põhimaanteele kavandatakse ringristmik. Perspektiivis hakkab

kulgema ringtee pikenduse idaosa ja Kõrveküla-Vesneri maantee vahel kogujatee. Teede projekteerimisel lähtuda kehtivatest normatiividest.

T3 Jõhvi-Tartu-valga km 125,73 ristmikule kohaliku teega on koostatud Inseneribüroo „Stratumi“ poolt läbilaskvusarvutus (toodud ka planeeringu lisades). Lähtuvalt Maanteeameti kirjast (27.04.2007 nr 11.3-2/1064 punkt 2 alusel on vajalik kontrollida ristmiku läbilaskevõimet. Läbilaskevõime arvutus on teostatud vastavalt metoodikale „Ristmike läbilaskvuse arvutamise metoodiline juhend, TTÜ 2001, Tiit Metsvahi“. Ristmiku läbilaskvuse kontroll näitab, et planeeringulahenduse realiseerimisel tekib vajadus rakendada alternatiivseid meetmeid. Planeeringuga on ette nähtud uus juurdepääs Tartu linna poolt ning olemasolevad ristmikud vajavad rekonstrueerimist kas eritasandilisteks-, reguleeritud- või ringristmikuks. Edasise projekteerimise käigus pigem kaaluda reguleeritud- või ringristmiku rajamist majanduslikel kaalutlustel. Olemasolevas olukorras suudab ristmik teenindada vasakpöörde (tehnopargist Tartu poole) liiklussagedust kuni 100 a/h. See tähendab, et on olemas võimalus järk-järguliseks arendamiseks. Olemasolev läbilaskevõime varu võimaldab realiseerida tehnopargi alal 5 maaüksusel (kuni 100 parkimiskohta) kavandatavad objektid. Seejärel on vaja leida alternatiivsed lahendused, parim neist on uus ühendustee rajamine Tartu linnaga.

Tabel 5. Parkimisarvutus.

<b>Positsiooni nr</b>	<b>Parkimiskohtade arv äri- ja tootmismaa krundil</b>
Positsioon 1	Kuni 20
Positsioon 2	Kuni 20
Positsioon 4	Kuni 20
Positsioon 5	Kuni 20
Positsioon 6	Kuni 20
Positsioon 7	Kuni 20

Positsioon 8	Kuni 20
Positsioon 9	Kuni 20
Positsioon 10	Kuni 20
Positsioon 11	Kuni 20
Positsioon 12	Kuni 20
Positsioon 13	Kuni 20
Positsioon 15	Kuni 20
Positsioon 16	Kuni 20
Positsioon 17	Kuni 20
Positsioon 18	Kuni 20
Positsioon 21	Kuni 20
Positsioon 22	Kuni 20
Positsioon 23	Kuni 20
Positsioon 24	Kuni 20
Positsioon 25	Kuni 20
Positsioon 26	Kuni 20
Positsioon 27	Kuni 20
Positsioon 28	Kuni 20
Positsioon 29	Kuni 20
Positsioon 30	Kuni 20
Positsioon 31	Kuni 20
Positsioon 32	Kuni 20

Tehnopargile juurdepääsud ja tehнопargist ohutu liikluse tagamiseks vajalikud teedehituslikud tööd rahastab arendaja, sh vajalikud ümberehitustööd Jõhvi-Tartu-Valga mnt. Ja tehнопargi juurdesõidutee ristmikul.

### **3.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeringuala keskosas asub ca 1 hektari suurune metsa salu ning planeeringuala ulatuses põllumajanduslikust tegevusest välja jäänud põllumaa on hakanud võsastuma. Planeeringuala keskmises olev kõrghaljastus säilitatakse. Planeeringualal oleva noorendiku säilitamise vajaduse määrab igakordne krundi omanik. Edaspidi krundi haljastamisel lähtuda asjaolust, et 10% krundi pindalast oleks kaetud kõrghaljastusega. Haljastust võib istutada kogu planeeringuala ulatuses, va. tehnovõrguliinidele lähemale kui 2 meetrit ning hoonetele lähemale kui 2,5 meetrit. Soovitav on krundil haljastus lahendada haljastusprojektiga, mille raames määratakse ära heitlehiste ja higihaljaste puude ja põõsaste osakaal. Heakord korraldada vastavalt kehtivale Tartu valla heakorra eeskirjale.

Planeeringualale on lubatud rajada piirdeaedaid maksimaalse kõrgusega kuni 2 meetrit. Aiad peaksid olema läbipaistvad, soovitatavalt traat-võrkaed, mida võib kasutada ka koos haljaspiirdega-hekiga. Plankaedade rajamine on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse nõusolekul.

Planeeringualal maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 55.13-62.34 m. Planeeringuala maapinna kalle on ala põhjaosas kagu-loodesuunaline ning lõunaosas valdavalt Põhja-lõunasuunaline. Planeeringualal positsioone 2-4 läbiv kraav positsiooni 2 ulatuses pannakse torru ning suunatakse tee-maa alale planeeritavasse sadeveekanaliseerimisele ning sealt edasi Tärmiääre ja Pajuveere kinnistul olemasolevasse kraavi. Selle sajuveesüsteemiga lahendatakse ära planeeringuala põhja- ja idaosas sajuveelahendus. Maapinna reljeefi iseärasusest tingituna planeeringuala lõunaosa sajuveed suunatakse Murjasoo peakraavi.

### **3.5. Ehitistevahelised kujad**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27 oktoobri 2004. a. määrusele nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP2 (tuldtakistavad hooned, mille ehitise kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures ettenähtud aeg on lühem tulekindla ehitise suhtes ettenähtud ajast. Juhul kui hoonetele ehitatakse enam kui 2 korrust peab tulepüsivusklass olema TP1 (tulekindlad hooned, mille ehitise kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda. Juhul kui hoonete kasutajate arv ületab 250 inimest peab hoone olema ühekorruseline (TP2 puhul) või vastama tulepüsivusklassi TP1 nõuetele. Tulepüsivusklassi TP2 kuuluvate hoonete tuleohutuskuja peab olema vähemalt 10 meetrit. TP1 tuleohutuskuja on 3 meetrit. Kui tuleohutusnõuded ei ole täidetud, tekib tulemüüri rajamise vajadus.

### **3.6. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

#### **3.6.1. Veevarustus**

Planeeringualal puudub ühendus ühisveevärgiga. Planeeringuala on võimalik liita Tartu Veevärgile kuuluvate trassidega. Planeeritava tegevusega nähakse ette veetorud planeeritavate teede maa-alale ning ringistatakse. Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine on kuni 4 m<sup>3</sup>/h. Täpne veetorustiku lahendus lahendada koostatava veetorustiku projektiga. Veetorustiku projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused AS Tartu Veevärgilt.

#### **3.6.2. Reoveekanaliseerimine**

Planeeringualal puudub ühendus reoveekanaliseerimisvõrguga. Planeeringuala liidetakse Tartu Veevärgile kuuluvate trassidega. Planeeringuga on reoveekanaliseerimisvõrk kavandatud planeeritavate teede maa-alale. Käsitletava maa-ala reljeefi iseärasusest tingituna on tekib planeeringualale pumpla rajamise vajadus. Pumpla on planeeritud positsiooni 22 ligidusse Tehase tee maa-alale. Pumpla kuja on 20 m. Planeeritav arvutuslik maksimaalne

reoveekogus on kuni 4 m<sup>3</sup>/h. Reoveekanaliseerimiseks võtta tehnilised tingimused AS Tartu Veevärgilt.

### 3.6.3. Sajuveekanaliseerimine

Planeeringualale on tehtud sajuvee kanalisatsiooni rajamise ettepanek. Planeeritava alal positsioone 2-4 läbiv kraav positsiooni 2 ulatuses pannakse torru p ning suunatakse tee-maa alale planeeritavasse sadeveekanaliseerimise ning sealt edasi Tärmiääre ja Pajuveere kinnistul olemasolevasse kraavi. Selle sajuveesüsteemiga lahendatakse ära planeeringuala põhja- ja idaosas sajuveelahendus. Maapinna reljeefi iseärasusest tingituna planeeringuala lõunaosa sajuveed suunatakse Murjasoo peakraavi.

Planeeritavatelt kruntidelt kokku kogutud sajuvesi juhitakse enne veekogusse suunamist läbi õlipüünise. Õlipüünise rajamise vajadus tekib igale moodustatud äri- ja tootmismaa krundile. Sajuvee kokku kogumisel peab jälgima, et sajuvesi ei valgaks naaberkruntidele. Pinnasesse juhitud sajuvesi peab vastama "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrale" (Vastu võetud Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrusega nr 269 (RT I 2001, 69, 424), jõustunud 1.01.2002, muudetud 19.12.2003 nr 327 (RT I 2003, 83, 565) 26.12.2003). Lumerohkel perioodil lund saab lükata tee servades 4,5 meetri laiustele haljasala ribadele.

### 3.6.4. Tuletõrjervee veevarustus

Detailplaneeringus tuletõrjerveevarustus on lahendatud 2 tiigi baasil. Tiigid planeeritakse positsioonidele 3 ning 11 ja 15 pindalaga ca 500 m<sup>2</sup>. Planeeritavate veevõtukohtade kasutusraadius on 200 meetrit.

### 3.6.5. Soojavarustus

Planeeringualal lubatud lokaalküttevõimsused on elektri-, gaasi- või kombineeritud küttevõimsused. Lubamatud on vedelkütustel, kivi-, pruunsöel baseeruvad katlamajad.

### 3.6.6. Gaasivarustus

Planeeringuala ei ole liidetud gaasivõrguga. Lähim liitumispunkt asub T3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee ja perspektiivse ringtee idaosa ristmiku läheduses Ø ST

114 torustikust. Planeeringualal gaasitorustik on kavandatud ringistada ning ühtlasi liita ka Stahlhut kinnistu juures olemasoleva Ø 40 mm torustikuga. Kuna piirkonnas olemasolev torustik on rajatud 80-ndate aastatel, siis vajab torustik rekonstrueerimist, mille ulatus määratakse edasise projekteerimise käigus.

### **3.6.7. Elektrivarustus, sh välisvalgustus**

Planeeringualal elektrivõrk ei ole välja ehitatud. Planeeringualal ei asu elektrikaableid ega –liine.

Alajaama toide on ette nähtud 15 kV keskpingeakaabliga alast ca 500 m kaugusel kagusuunas asuvast jaotusalajaamast. Detailplaneeringusse nähakse ette eraldi maa-ala kahele mastalajaamale. Alajaamade teenindamine toimub kavandatavalt Tehase teelt. Planeeritavate kruntide elektrivarustuseks nähakse ette liinikoridorid 0,4 kV kaabelliinidele. Planeeritavate kinnistute piiridele nähakse ette 0,4 kV mõõtekilbid, arvestusega üks mõõtekilp mitme kinnistu kohta. Maksimaalne elektrivõimsus kogu planeeritaval alal lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

(OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkond tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 88658).

Planeeritavatele teedele on planeeritud rajada välisvalgustus. Välisvalgustuse täpne lahendus antakse projekteerimisstaadiumis koos koostatava elektrivõrgu projektiga.

### **3.6.8. Telekommunikatsioonivõrk**

Telekommunikatsioonivõrk ei ole planeeritaval alal välja ehitatud. Lähim olemasolev liitumispunkt telekommunikatsioonivõrguga on Kõrveküla alevikus Hariduse 1 AL-st. Perspektiivis on Elion Ettevõtted AS-l kavas rajada sidejaam Tartu-Jõhvi-Valga põhimaantee Kõrveküla Lähte tee risti ligidusse. Täpne sidelahendus täpsustatakse sideprojektiga. Planeeringuga reserveeritakse maa-ala sidekaablite tarbeks. Sidevarustuse projekteerimiseks võtta sideteenust pakkuvalt ettevõttelt projekteerimistingimused.

Tehnovõrkude asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringul (joon 5) planeeringu graafilises osas ning tehnovõrkude rajamise ulatus on toodud tabelis 6.

Tabel 6. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.

Tehnorajatis	Tehnovõrgu pikkus planeeringuala ulatuses, m	Tehnovõrgu pikkus ühenduskohani, m
Veetoru	ca 1400	Selgub edasise projekteerimise käigus
Reoveekanaliseerimisitoru Isevolne Surveline	ca 1200 ca 650	Selgub edasise projekteerimise käigus
Sadeveekanaliseerimisitoru	ca 1400	-
Gaasitoru	ca 1200	ca 550
Elektrikaabel: Madalpinge Valgustuse toitekaabel Keskpinge	ca 1200 ca 1200 ca 700	
Sidetoru	ca 1400	ca 1200
Pumpla	1 (tk)	-
Alajaam	2 (tk)	-

**3.7. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.**

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Kruntidel ja kõvakattega teedelt kokku kogutud sajuvesi tuleb enne kuivenduskraavi juhtimist puhastada õlipüünise abil. Õlipüüniste täpsed asukohad pannakse paika edasise projekteerimise käigus. Kõikidel kruntidel on lubatud väliskeskkonna mõjuga tootmistegevused, kuid kruntidel kavandatavad tegevused ei tohi ületada võimalikku ülenormatiivse kahjuliku mõju (suits, gaas, aur, lõhn, tahm, soojus, müra, põrutused jms) levimist naaberladele. Kavandatavad tegevused peavad vastama keskkonnakaitse nõuetele.



Kõikidele planeeritavatele kruntidele kehtib prügikonteineri(te) paigutamise nõue. Prügikonteineri(te) täpsemate asukohtade paika panemisel tuleb arvestada juurdepääsutee asukohaga. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu.

Planeeringualal tootmistegevuse tagajärjel tekkinud reovee kanalisatsiooni juhtimise tingimused pannakse paika koostöös reoveekanaliseerimise haldajaga lähtudes „Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadusest“ (vastu võetud 10.02.1999. a seadusega (RT I 1999, 25, 363), jõustunud 22. 03. 1999), keskkonnaministri 16. oktoobri 2003. a määrusest nr. 75 „Nõuete kehtestamine ühiskanalisatsiooni juhitavate ohtlike ainete kohta“ ning teistest kehtivatest õigusaktidest ja normatiividest.

Planeeringuga ei näha ette ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Tartu vallavalitsusel on õigus kruntide hoonestajatelt vastavalt vajadusele nõuda keskkonnamõjude hindamise aruande koostamist.

### **3.8. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Detailplaneeringu põhijoonisel (joon 3) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava uushoonestusalana, st., et planeeritavaid hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi, rajada parklaid, istutada puid ja põõsaid. Hoonestusalale ehitamisel peab järgima kujadest tingitud nõudeid.

Kuna planeeringu koostamise ajal puudus planeeringuala arendajal täpne arendusplaan (täpsed tegevused planeeritavatel kruntidel), siis on esitatud võimalikult suured uushoonestusalad. Hoone(te) projekteerimisel on soovitatav teha ehituskava, millega on määratud täpsed tingimused ehitatavatele uushoonetele ning hoone(te) väljaehitamise etapid. Hoonestuskava realiseerimise

erinevates etappides lahendada ka iga etapi nõuetekohane parkimine, haljastus ja heakord. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurinõuded on toodud tabelis 7.

Tabel 7. Arhitektuurinõuded ehitistele.

Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Lubatud on kasutada puitu, kivi, plekki, metalli, klaasi, krohvi, betooni või nimetatud materjale omavahel kombineerituna. Positsioonidele 15-18 ning 21-29 on lubatud rajada viilhalle või kaarhalle.
Katusekatte materjal	Lubatud on kasutada plekk- ja rullmaterjale.
Katusekalle	Lubatud katusekalde vahemik on 0-20°. Täpne katusetüüp ja harja suund lahendada edasise projekteerimise käigus.
Piirete tüübid	Lubatud on kasutada avaustega piirdeid nt traatvõrkaeda kõrgusega kuni 2 m, ka haljaspiirdeid – hekke. Piirded peavad kokku sobima hoone arhitektuurse ilmega. Plankaedade rajamine toimub kohaliku omavalitsuse nõusolekul.
Kohustuslik ehitusjoon	Planeeringuga ei määrata. Minimaalne hoonete paiknemine planeeringuala sisesest teest on 10 m.
±0.00	Määratakse edasise projekteerimise käigus.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP2 –tuldtakistavad hooned

### 3.9. Servituutide vajaduse määramine.

Reaal-ja isiklike servituutide seadmise vajadus on toodud tabelis 8.

Tabel 8. Reaal- ja isiklike servituutide seadmise vajadus.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituut
Pos 2 ja 17	Pos 1-34	Tehnovõrguservituut (sajuveekanaliseerimise tarbeks)
Pos 3;11,22	Päästeteenistus	Juurdepääsuservituut

### 3.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt äri-, büroo- ja tööstuspiirkonnas kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste piirkonnakujunduse strateegiatega: järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- hea nähtavus ja valgustus (hea nähtavus vähendab sissemurdmist, vandalismi, varguste sagedust, süütamise riski);
- vältida agressiivsetena väljanägevaid piirdeid;
- korrashoid (kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine);
- jälgitavus (video-, naabrivalve);
- valdusse sissepääsude arvu piiramine öhtuti ja nädalavahetustel;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid);
- ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine (videovalve);
- parklatesse sissepääsu kontroll;
- süütamisohtlike kohtade jälgimine.

### 3.11. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused detailplaneeringule

Kohaliku tähtsusega teel on tee kaitsevöönd 20-50 meetrit tee teljest või mitmerealise tee korral äärmise sõiduraja teljest. Planeeringuala sisese tee kaitsevööndiks on määratud 10 m punasest joonest. Kaitsevööndi ulatuses võib tee valdaja kitsendada maaomaniku tegevust – hoonete ehitamine, haljastuse rajamine jne.

Positsioonile 17 ulatub Murjasoo peakraavi ehituskeeluvöönd (25 m) ning kalda piiranguvöönd (50 m).

Planeeringualale planeeritava 15 kV keskpingeõhuliini kaitsevöönd on 10 m liini teljest. Kaitsevööndis lubatud ja keelatud tegevused on sätestatud Elektriohutusseaduse §15-s.

### **3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjudehüvitaja ning majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrkude ümberpaigutamine toimub krundi omaniku kulul. Kõik planeeritavad tehnovõrgud ehitab välja krundi omanik koostöös tehnovõrke omava/valdava ettevõttega. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Planeeringusisese tee, tänava maa-alal asuvate tehnovõrkude ja haljastuse väljaehitamise korraldab planeeringuala arendaja. Teede väljaehitamiseks koostada teeprojekt. Tartu vald ei võta kohustust planeeringualal välja ehitada teid, tehnovõrke ega haljastust.

Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peavad olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

Ehitusloa väljastamise eelduseks hoonetele on planeeringujärgsete teede, tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamine.

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

#### 4. Kooskõlastused/koostöö

Tabel 9. Kooskõlastuste/koostöö

Kuupäev	Ettevõtte/ asutus/ isik	Kooskõlastuse/ koostöö tingimus	Allkiri/ pitsat

Tabel 9. Kooskõlastuste/koostöö

Kuupäev	Ettevõtte/ asutus/ isik	Kooskõlastuse/ koostöö tingimus	Allkiri/ pitsat

Tabel 9. Kooskõlastuste/koostöö

Kuupäev	Ettevõtte/ asutus/ isik	Kooskõlastuse/ koostöö tingimus	Allkiri/ pitsat

Tabel 10. Kooskõlastuste kokkuvõte

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastaja nimi ja amet
22.12.2006	Elion Ettevõtted AS	Üle vaadatud. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Jaak Ulmas Sideliiniinsener- grupijuht
13.02.2007	Tartu Maaparandusbüroo	Kooskõlastatud käskkirjaga nr 1.1/16	Enn Banner Juhataja asetäitja
23.02.2007	Keskkonnaminis- teerium Tartumaa Keskkonnateenistus	Kooskõlastatud kirjaga nr 41-12-3/11436	Jalmar Mandel Juhataja
01.03.2007	Aimar Leht	Planeeringulahendusega nõus	Lehe kü
24.04.2007	Ülo Puusta	Tutvunud	Ihea kü
13.06.2007	Michael Stahlhut	Üle vaadatud	Veski kü
14.06.2007	Karl-Klaus Puck	Tutvunud	Tärmi kü
10.09.2007	Eesti Energia OÜ jaotusvõrk Tartu piirkond	Kooskõlastatud nr 6509 Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt. Toiteliin täies ulatuses kooskõlastada maaomanikuga.	Alo Ressaar Võrguarengu projektijuht
04.05.2007	Lõuna-Eesti Päästikeskus	Kooskõlastatud nr 7-13/2-340	Pjotr Vorobjov peainspektor
12.11.2007	Maanteeamet Tartu Teedevalitsus	Kooskõlastatud kirjaga 12.11.2007 nr 7.4/1268	Jüri Tomson Juhataja asetäitja
03.12.2007	Maanteeamet	Kooskõlastatud kirjaga 11.3-2/3788	Tõnis Tagger Planeeringute psakonna juhataja
12.12.2007	Raivo Petersi	Kooskõlastatud	Petersi kü
29.12.2008	Eesti Gaas	Kooskõlastatud	Andrus Mulla Võrguteenuse projektijuht



**GRAAFILINE OSA**



















**LISAD**