

Töö nr: 016-2007

Tartu maakond  
Tartu vald, Maramaa küla

PUTTA  
kinnistu detailplaneering

Esimene köide - planeering

Detailplaneeringu tellija: Tartu Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik: TDP Investment OÜ

Detailplaneeringu koostaja: Liisi Ventsel, Dorpat Projekt OÜ

# PLANEERINGU KOOSSEIS

Tekstiline osa. Seletuskiri

<b>1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus ja eesmärk</b> .....	<b>3</b>
1.1. Planeeritava ala kruntide andmed .....	3
1.2. Arvestamisele kuuluvad varemkehtestatud planeeringud ja muud dokumendid .....	3
1.3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid .....	3
1.4. Kirjavahetus .....	3
<b>2. Planeerimisettepanek</b> .....	<b>4</b>
2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	4
2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
2.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	5
2.4. Kruntide ehitusõigus.....	7
2.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine .....	10
2.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	10
2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	12
2.8. Ehitistevahelised kujad.....	13
2.9. Tehnovõrkude ja –rajatise asukohad.....	13
2.9.1. Vee- ja tuletõrjerveevarustus .....	13
2.9.2. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž .....	14
2.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus .....	14
2.9.4. Sidevarustus .....	15
2.9.6. Soojavarustus .....	15
2.9.7. Tehnovõrkude rajamise koondtabel .....	15
2.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	16
2.11. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	17
2.12. Servituutide vajaduse määramine.....	18
2.13. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
2.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	19
2.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	19
2.16. Majanduslikud võimalused planeeringu eluviimiseks.....	20
<b>3. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte</b> .....	<b>21</b>
<b>Graafiline osa. Joonised</b> .....	<b>23</b>
1. <i>Situatsiooniskeem M1:10 000</i> .....	24
2. <i>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M1:5000</i> .....	25
3. <i>Olemasolev olukord M1:1000</i> .....	26
4. <i>Planeeringu põhijoonis M1:1000</i> .....	27
5. <i>Planeeritud maakasutus ja kitsendused M1:1000</i> .....	28
6. <i>Tehnovõrkude planeering M1:1000</i> .....	29
7. <i>Aadresside ettepanek M1:2000</i> .....	30
8. <i>Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis</i> .....	31
<i>Teine kõide – lisad</i> .....	

## 1. Detailplaneeringu koostamise lähtealus ja eesmärk

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu maakonnas Tartu vallas Maramaa külas Putta kinnistut. Planeeringuala suuruseks on ~ 33 ha.

Planeeringu eesmärk jagada maaüksus kruntideks, määrata kruntidele sihtotstarbed ja ehitusõigus äri- ja tootmisfunktsiooniga hoonete ning elamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus kruntide haljastatuse, heakorra, juurdepääsuteede ning tehnovõrkudega varustatuse osas.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse korraldusega 08.02.2006.a. nr 38. kinnitatud lähteülesanne.

### 1.1. Planeeritava ala kruntide andmed

Putta kinnistu – omanikud: Priit Kirss, Dimitri Tšerkassov, Toomas Kiisk; pindala 31,68 ha, kat.nr: 79401:006:1041; maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa.

### 1.2. Arvestamisele kuuluvad varemkehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

Tartumaa maakonnaplaneering;

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“;

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;

Tartu valla ehitusmäärus;

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava 2005-2017;

T-39 Tartu- Jõgeva-Aravete mnt katte taastusremont km 0,00-5,13 ja 6,43-19,50. Projekt 349/05-PL (2005);

Tammiku maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Tartu Vallavolikogu 13.08.2008 osusega nr 98;

Tartu valla üldplaneering, kehtestatud Tartu Vallavolikogu 03.09.2008 otsusega nr 102.

### 1.3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina kasutati OÜ WeW poolt (litsentsi nr. 103 MA 31.12.2009) 2007.a. jaanuaris mõõdistatud geodeetilist alusplaani (töö nr GEO-015-07) täpsusastmega M 1:500.

### 1.4. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, kirjalikud koostöö-ja kooskõlastuslehed ametkondade ning eraisikutega on toodud planeeringu teises köites - planeeringu lisad.

## 2. Planeerimisettepanek

### 2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Alale on juurdepääs lõunast mööda ~6m laiust kruusakattega kohalikku teed, mis on kahesuunalise liikluskorraldusega. Jalakäijad kasutavad liiklemiseks sõidutee ääri, kuna kõnniteed puuduvad. Jõgeva-Tartu-Aravete tugimaantee äärde on reserveeritud maa-ala kergliiklustee rajamiseks.

Piirkonnale on iseloomulik hajaasustus (hajaküla asustusstruktuur). Kontaktvööndis esinevad valdavalt kuni 2-korruselised viilkatusega kivist/puitlaudisega eluhooned koos mitmete kõrvalhoonetega.

Kruntide struktuur on iseloomulik hajaasustusele, kindlad ehitusjooned puuduvad. Eluhoonetega kinnistute (sihtotstarbed: elamumaa ja maatulundusmaa) pindalad jäävad vahemikku 0,4- 1,4ha, kus toimub osaliselt ka põllumajandustegevus. Maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, mis on kasutusel põllumaadena, on valdavalt kompaktses kujuga ning pindalade vahemik jääb vahemikku 1,1-10ha.

Planeeringualast lõunas on kehtestatud Tammiku maaüksuse ja lähiala detailplaneering, mille järgi luuakse elamupiirkond 72 elamu-, äri- ning tootmishoonete maa krundiga. Detailplaneeringualale on ligipääs kohalikult teelt. Detailplaneeringualast 0,7 ja 1,3km lõunasse, Tartu suunas, on rajatud uued elamupiirkonnad.

Tartumaa maakonnaplaneeringu järgi on planeeringualale kavandatud tipp tehnoloogia (teadusmahukad) ettevõtted. Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“ ei määra planeeringualale ühtegi juhtfunktsiooni. Samuti ei ole teemaplaneeringus määratud raudteele kaitsevööndid. Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi ei ulatu planeeringualale väärtuslikke maastikke, roheline võrgustiku elemente ega loodushoiu objekte. Tartu valla üldplaneeringu järgi on maa-ala perspektiivseks maakasutuseks tootmis- ja ärimaa. Kinnistu lõunapoolne ala on määratud kaitsehaljastuse maaks

Antud planeeringulahendus sobib olemasolevasse keskkonda, kuna asub logistiliselt head asukohas: Tartu- Jõgeva- Aravete tugimaantee, kohaliku maantee ja perspektiivse kasutuselevõetu võimalusega raudtee vahel. Planeeringuala funktsionaalsuse tagab ka infrastruktuuri elementide lähedus (ligipääs, elektri- ja, sidevarustus, bussiliiklus, kuivenduskraavid). Planeeritud maakasutused on sobilikud ja iseloomulikud kõrgepingeliini lähedusse. Arvestades kontaktvööndisse planeeritud ning olemasolevate elamupiirkondade olemasolu, annab detailplaneering võimaluse elanikel kodu lähedal tööl käia. Planeeritud tootmis- ja ärimaad on elamupiirkondadest eraldatud vähemalt 40m puhvertsoonidega, mida on soovitatav kõrghaljastada, et vältida võimalike häirivate ja kahjulike mõjude levikut elamuteni.

### 2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Maramaa külas ~ 5km kaugusel Tartu linna piirist ja 9km kaugusel Tartu linna kesklinnast. Planeeringuala hõlmab Putta kinnistut ning kohalikku maanteed.

Planeeringuala piirneb põhjaküljest endise raudteega, mille rööpad lõppevad Putta kinnistu ääres enne Jõgeva-Tartu-Aravete maanteed. Kuigi raudtee ei ole hetkel kasutusel, säilitatakse perspektiivne kasutuselevõtu võimalus ning raudtee

kaitsevöönd 30m. Raudtee kaitsevöönd Tartu valla üldplaneeringu järgi on 50m, mida käesoleva detailplaneeringuga täpsustatakse 30m peale, kuna detailplaneeringuga moodustatakse kompaktse hoonetusega äri- ja tootmisotstarbelised krundid.

Üle raudtee asub Putta kinnistu (maatulundusmaa, 7,81ha). Idast piirneb planeeringuala Jõgeva- Tartu- Aravete tugimaanteega nr 39. Lõunast on planeeringuala piiratud ~6m laiuse kohaliku maanteega ning Liuska kinnistuga (maatulundusmaa, 1,4ha), kus asuvad taluhooned seda ümbritseva põllumaaga. Üle kohaliku maantee, lõunas, asuvad põllumaad ja üksikud talud: Pikapõllu (elamumaa, ~1,1ha), Alapõllu (maatulundusmaa, 2,0ha), Liuska (maatulundusmaa, 1,1ha). Läänest piirneb planeeringuala Künnapuu kinnistul (maatulundusmaa, 9,98ha) asuva metsamaaga, mida eraldab Putta kinnistust ~9m laiune maaparandussüsteemi peakraav. Läänes asuvad veel Meistri kinnistu (maatulundusmaa, 5,7ha), Kivipõllu kinnistu (elamumaa, 3862m<sup>2</sup>) ning Vara metskonna kinnistu (maatulundusmaa, 42,1ha).

Käesolevaga on detailplaneeringuala hoonestamata. Maa-ala idapoolne osa on kasutusel põllumaana. Põllumaa veerežiimi parandamiseks on rajatud drenaažisüsteem, mis ei ole ühegi teise maaparandussüsteemi eesvooluks. Läänes kulgeb ~9m laiune peakraav, mis osaliselt järgib kinnistu piiri. Planeeringualal asub lisaks peakraavile kolm kuivenduskraavi. Peakraavi kaitsevöönd on 25m. Maa-ala edelapoolne osa on kaetud noore metsaga, kus valdavateks puuliikideks on kask, kuusk ja lepp.

Planeeringualal on teostatud ehitusgeoloogiline uuring (OÜ Rakendusgeoloogia, töö nr 08-073, 2008 detsember). Ehitusgeoloogiliselt on raskendatud ehitustegevus ajutiselt kõrge pinnavee taseme tõttu. Soovituslik on teha kaevetöid kuival aastaajal, et mitte kaotada leondumisel pinnase kandevõimet. Olemasolev drenaaž tuleb rekonstrueerida, kuna mittetöötav drenaaž halvendab ehitusgeoloogilisi tingimusi märgatavalt. Teostatud ehitusgeoloogiline uuring on detailplaneeringu lahutamatu osa.

Planeeringuala läbib 330kV kõrgepinge õhuliin, mille kaitsevöönd on 40m õhuliini teljest. Planeeringuala lõunapoolset osa läbivad 0,4kV (kaitsevöönd 2m), 15kV (kaitsevöönd 10m) ja 35kV (kaitsevöönd 25m) pingega õhuliinid. Kohaliku tee ääres paikneb 15/0,4kV Laanesoo mastalajaam.

Planeeringualal on osaline kõrghaljastus. Kõrghaljastatud on planeeringuala edelapoolne osa, kus kulgeb 330kV õhuliin ning maaparandussüsteemi peakraav.

Maapinna absoluutkõrguste vahemik on 36,77-43,06m (kõrgused Balti BK 77 süsteemis). Maapind on kaldega läände, peakraavi suunas.

### 2.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Putta kinnistu, pindalaga 31,68ha (tabel 1) jagatakse 36-ks äri- ja tootmismaa, 9-ks elamumaa, 5-ks transpordimaa, 3-ks üldmaa ja 1-ks maatulundusmaa krundiks (tabel 2 ja leht 4).

Tabel 1. Planeeringueelne maakasutus.

<i><b>Kinnistu nimi</b></i>	<i><b>Pindala (ha)</b></i>	<i><b>Sihtotstarve</b></i>
Putta (kat.nr: 79401:006:1041)	31,68	maatulundusmaa

Tabel 2. Planeeringujärgne maakasutuse koondtabel

<i>Krundi aadress</i>	<i>Krundi pindala (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Avalik kasutus</i>	<i>Krundi aadress</i>	<i>Krundi pindala (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Avalik kasutus</i>
Pos 1	9104	+	Pos 28	4749	
Pos 2	3388		Pos 29	4336	
Pos 3	4731		Pos 30	3837	
Pos 4	4052		Pos 31	12658	
Pos 5	4183		Pos 32	4168	
Pos 6	3713		Pos 33	4074	
Pos 7	3407		Pos 34	3352	
Pos 8	3690		Pos 35	9851	
Pos 9	3716		Pos 36	3051	
Pos 10	3477		Pos 37	8554	+
Pos 11	3705		Pos 38	14530	+
Pos 12	3959		Pos 39	14085	+
Pos 13	4977		Pos 40	4217	
Pos 14	5181		Pos 41	30770	+
Pos 15	4718		Pos 42	425	
Pos 16	4511		Pos 43	2049	
Pos 17	4828		Pos 44	2067	
Pos 18	4270		Pos 45	2088	
Pos 19	3807		Pos 46	2008	
Pos 20	3582		Pos 47	2174	
Pos 21	4641		Pos 48	2034	
Pos 22	4724		Pos 49	2202	
Pos 23	3960		Pos 50	2466	
Pos 24	7445		Pos 51	2067	
Pos 25	5994		Pos 52	2102	+
Pos 26	6873		Pos 53	2135	+
Pos 27	47089		Pos 54	1987	+

Planeeritud kruntide aadresside ettepanekud on kajastatud joonisel 7.

## 2.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on toodud tabelis 3 ja põhijoonisel leht 4.

Tabel 3. Kruntide ehitusõigus

Krundi aadress	Planeeritud krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Planeeritud maakasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus	Suurim lubatud ehitusalune pindala (koos abihoonega) ja täisehitus %	Normatiivne parkimiskohtade arv maks. täisehituse korral	Katusekalde lubatud vahemik	Hoonete tulepüüsklass
Pos 1	9104	100% Üm	1 (alajaam)	4 m (alajaam)	30m <sup>2</sup>	-	0°-20°	TP1
Pos 2	3388	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	1694m <sup>2</sup> / 50%	23	0°-20°	TP3
Pos 3	5689	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	2597m <sup>2</sup> / 46%	36	0°-20°	TP3
Pos 4	3679	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	1445m <sup>2</sup> / 40%	20	0°-20°	TP3
Pos 5	3595	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	1347m <sup>2</sup> / 37%	18	0°-20°	TP3
Pos 6	3713	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	1304m <sup>2</sup> / 35%	18	0°-20°	TP3
Pos 7	3407	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	1165m <sup>2</sup> / 34%	16	0°-20°	TP3
Pos 8	3690	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	1245m <sup>2</sup> / 34%	17	0°-20°	TP3
Pos 9	3716	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	1214m <sup>2</sup> / 33%	17	0°-20°	TP3
Pos 10	3477	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet +1 (alajaam)	12 m /4 m (alajaam)	1081m <sup>2</sup> / 31%	15	0°-20°	TP3
Pos 11	3705	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	1193m <sup>2</sup> / 32%	16	0°-20°	TP3
Pos 12	3959	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	1377m <sup>2</sup> / 35%	19	0°-20°	TP3
Pos 13	4977	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	1584m <sup>2</sup> / 32%	22	0°-20°	TP3
Pos 14	5181	100% T	veetootmis ja –töötlus rajatised	-	-	-	-	-
Pos 15	4718	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	1788m <sup>2</sup> / 38%	24	0°-20°	TP3
Pos 16	4511	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	2255m <sup>2</sup> / 50%	30	0°-20°	TP3
Pos 17	4828	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	2414m <sup>2</sup> / 50%	32	0°-20°	TP3
Pos 18	4270	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	2135m <sup>2</sup> / 50%	29	0°-20°	TP3
Pos 19	3807	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	1903m <sup>2</sup> / 50%	25	0°-20°	TP3

Putta maaüksuse detailplaneering

Krundi aadress	Planeeritud krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Planeeritud maakasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus	Suurim lubatud ehitusalune pindala (koos abihoonega) ja täisehitus %	Normatiivne parkimiskohtade arv maks. täisehituse korral	Katusekalde lubatud vahemik	Hoonete tulepüvisklass
Pos 20	3582	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	1791m <sup>2</sup> / 50%	23	0°-20°	TP2
Pos 21	4641	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	2320m <sup>2</sup> / 50%	31	0°-20°	TP3
Pos 22	4724	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	2362m <sup>2</sup> / 50%	32	0°-20°	TP3
Pos 23	3960	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	1980m <sup>2</sup> / 50%	27	0°-20°	TP3
Pos 24	7445	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	3247m <sup>2</sup> / 44%	44	0°-20°	TP3
Pos 25	5994	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	1427m <sup>2</sup> / 24%	19	0°-20°	TP3
Pos 26	6873	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	2765m <sup>2</sup> / 40%	37	0°-20°	TP3
Pos 27	47089	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	23544m <sup>2</sup> / 50%	314	0°-20°	TP3
Pos 28	4749	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	1674m <sup>2</sup> / 35%	23	0°-20°	TP3
Pos 29	3959	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	1749m <sup>2</sup> / 44%	24	0°-20°	TP3
Pos 30	5283	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	2380m <sup>2</sup> / 45%	32	0°-20°	TP3
Pos 31	12658	100% T	veetootmis ja -töötlus rajatised, alajaam	4 m (alajaam)	30m <sup>2</sup>	-	0°-20°	TP1 (alajaam)
Pos 32	4168	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	775m <sup>2</sup> / 18%	11	0°-20°	TP3
Pos 33	4074	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	890m <sup>2</sup> / 22%	12	0°-20°	TP3
Pos 34	3352	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	1067m <sup>2</sup> / 31%	14	0°-20°	TP3
Pos 35	9851	100% T	1 (reovee- puhasti)	-	-	-	-	-
Pos 36	3051	20-80% Ä 20-80% T	2 hoonet	12 m	1485m <sup>2</sup> / 49%	20	0°-20°	TP3
Pos 37	8554	100% Üm	-	-	-	-	-	-
Pos 38	14530	100% L	-	-	-	-	-	-
Pos 39	14085	100% L	-	-	-	-	-	-
Pos 40	4217	100% M	-	-	-	-	-	-
Pos 41	30770	100% Üm	-	-	-	-	-	-
Pos 42	425	100% T	-	-	-	-	-	-



Krundi aadress	Planeeritud krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Planeeritud maakasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus	Suurim lubatud ehitusalune pindala (koos abihoonega) ja täisehitus %	Normatiivne parkimiskohtade arv maks. täisehituse korral	Katusekalde lubatud vahemik	Hoonete tulepüvisklass
Pos 43	2049	100% E	1 elamu 1 abih.	elamu 8,5m abih. 6m	410m <sup>2</sup> / 20%	2	25°- 45°	TP3
Pos 44	2067	100% E	1 elamu 1 abih.	elamu 8,5m abih. 6m	413m <sup>2</sup> / 20%	2	25°- 45°	TP3
Pos 45	2088	100% E	1 elamu 1 abih.	elamu 8,5m abih. 6m	418m <sup>2</sup> / 20%	2	25°- 45°	TP3
Pos 46	2008	100% E	1 elamu 1 abih.	elamu 8,5m abih. 6m	402m <sup>2</sup> / 20%	2	25°- 45°	TP3
Pos 47	2174	100% E	1 elamu 1 abih.	elamu 8,5m abih. 6m	435m <sup>2</sup> / 20%	2	25°- 45°	TP3
Pos 48	2034	100% E	1 elamu 1 abih.	elamu 8,5m abih. 6m	407m <sup>2</sup> / 20%	2	25°- 45°	TP3
Pos 49	2202	100% E	1 elamu 1 abih.	elamu 8,5m abih. 6m	440m <sup>2</sup> / 20%	2	25°- 45°	TP3
Pos 50	2466	100% E	1 elamu 1 abih.	elamu 8,5m abih. 6m	493m <sup>2</sup> / 20%	2	25°- 45°	TP3
Pos 51	2067	100% E	1 elamu 1 abih.	elamu 8,5m abih. 6m	413m <sup>2</sup> / 20%	2	25°- 45°	TP3
Pos 52	2102	100% L	-	-	-	-	-	-
Pos 53	2135	100% L	-	-	-	-	-	-
Pos 54	1987	100% L	-	-	-	-	-	-

Katastriüksuse sihtotstarbed: E- elamumaa 001; L- transpordimaa 007; M- maatulundusmaa 011; T- tootmismaa 003; Ä- ärimaa 002 (vastavalt Vabariigi Valitsuse 28.10.2008 määrusele nr.115 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord*)

Planeeritavate kruntide ehitiste kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 26.nov.2002 määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on äri- ja tootmismaadel:

- 12131 – Restoran
- 12132 – Kohvik, baar või söökla
- 12133 – Kiirtoitlustushoone
- 12139 – Muu toitlustushoone
- 12201 – Büroohoone
- 12209 – Muu büroo- või administratiivhoone
- 12311 – Toidukauplus
- 12312 – Kauplus, mis ei ole toidukauplus
- 12316 – Bensiniijaama hoone
- 12321 – Toiduainete hulgiladu
- 12322 – Muu hulgiladu

12332 – Sõidukite teeninduse hoone  
12514 – Toiduainetetööstuse hoone  
12515 – Ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone  
12516 – Kergetööstuse hoone  
12517 – Puidutööstuse hoone  
12518 – Masina- ja seadmetööstuse hoone  
12519 – Muu tööstusharu tootmishoone  
22122 – Veehaare  
22246 – 6–35 kV alajaam ja jaotusseade  
22233 – Heitvee puhastusrajatis  
12529 – Muu tööstuse laohoone

elamumaadel:

11101- üksikelamu;  
12744- elamu majapidamishoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun.

Elamumaadele on lubatud ehitada üks elamu ja üks kõrvalhoone. Äri- ja tootmistaadele on lubatud ehitada kaks hoonet. Pos 27 on lubatud ehitada kuni 6 hoonet, et suurt krundi pinda efektiivsemalt ära kasutada ja ei tekiks liiga suuri hoonete mahtusid.

Hoonete absoluutkõrguste vahemik äri- ja tootmistaadel on 52,0- 55,0m. Elamumaade eluhoonete absoluutkõrguste vahemik on 46,0- 47,0m, abihoonetel 43,5- 44,5m.

## 2.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Väljapoole hoonestusala on ehitiste püstitamise keelatud. Väljapoole hoonestusala on lubatud ehitada rajatisi (sh. parklad) ja istutada puid.

Kavandatud hoonestusalad on seotud krundipiiridega. Äri- ja tootmistaade sihtotstarbega kruntide hoonestusala paikneb krundipiiridest minimaalselt 4m kaugusel ning tänavapoolsetest krundipiiridest 10m kaugusel (kohustuslik ehitusjoon). Elamumaadel on kruntidevaheline hoonestusala 5m ning paikneb tänavapoolsetest krundipiiridest 7m kaugusel (kohustuslik ehitusjoon).

Pos 14 ja 31-le on lubatud ehitada veetootmis- ja töötlusrajatisi krundi piires. Kindlat ehitusala ei määrata, vaid vajalike rajatise asukoht täpsustatakse eraldi projekti(de)ga.

Hoonete katuseharjad peavad olema paralleelsed planeeringuala tänavaga.

## 2.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on tagatud juurdepääsud Tartu- Jõgeva- Aravete maanteelt ning kohalikult maanteelt. Äri- ja tootmistaade sujuvaks logistikaks on planeeritud kaks ligipääsu – planeeringualast lõunas ja põhjas. Lõunapoolne ligipääs on planeeritud kohakuti Tammiku maaüksuse planeeritud juurdepääsuga. Põhjapoole on planeeritud uus mahasõit Tartu- Jõgeva- Aravete maanteelt. Tartu Teedevalitsuse tingimustel (29.08.07 nr. 7.4/872 ja 09.06.08 nr. 7.4/34) tuleb Tartu poolt mahasõidu vasakpöört ootajate tarbeks (mõlemal ristmikul) rajada T-39le täiendav sõidurada või sujuv laiend. Planeeringus on arvestatud Tinter Projekti tööga nr 349/05, mis on võetud aluseks parempoolse sõiduraja laiendi planeerimiseks. Sujuva liikluse tagamiseks on mahasõitude ristmikule planeeritud minimaalselt 6m laiune sõiduraja laiend (tee katend), projektijärgsest tee telgjoonest. Mõlemad mahasõidud on planeeritud 15m pöörderaadiusega. Planeeritud mahasõidud on kujutatud põhijoonisel (leht 4).

Planeeringuala põhjapiiril asub endine raudtee, millele säilitatakse perspektiivne kasutuselevõtu võimalus ning moodustatakse kaitsevöönd 30m.

Kõigi tänavamaa ja selle elementide planeerimisel on arvestatud Eesti Standardit EVS 482:2003 ja projekteerimise tasemest hea.

Äri- ja tootmismaade tänavavõrgustik on planeeritud kõvakattega kahe-suunalise veotänavana. Tänavamaa laius on 16m. Sõidutee laius on 7m, mida ääristab mõlemalt poolt 3m laiune haljasala. Jalgratturite ja jalakäijate jaoks on tänavamaale planeeritud 3m laiune kergliiklustee, mis on sõiduteest eraldatud 3m laiuse haljasalaga, kuhu on planeeritud puude rida. Puude rea rajamisel tuleb arvestada olemasoleva dreenažiga, kõrgepingeliini kaitsevööndiga ja nähtavuskaugustega ristmikel.

Elamumaade teenindamiseks on planeeritud u 150m pikkune kahe-suunaline umbtänav, mille lõppu on planeeritud 20m läbimõõduga überpööramise võimalus. Elamute tänavamaa liigiks on planeeritud kõrvaltänav, mille laiuseks on 12m. Tänavamaale on planeeritud 6m laiune sõidutee, 2m laiune kergliiklustee ning 1m ja 3m laiused haljasalad. Sõiduteed ja kergliiklusteed eraldavale haljasalale on planeeritud puude rida. Planeeringu põhijoonisel (leht 4) on näidatud soovitusliku juurdepääsud krundile ning krundi osad, kust väljasõidu rajamine on keelatud.

Tänavate ristprofiilid on näidatud tehnoorkude joonisel (leht 6), planeeringuala ja selle lähiala liikluskorraldus on näidatud põhijoonisel (leht 4).

Detailplaneeringuga eraldatakse Putta maaüksusest u 4-9m laiune maa-ala kohaliku maantee laienduseks (pos 53 ja 54). Kohalik maantee on planeeritud minimaalselt 18m laiuseks. Putta planeeringuala äärde on planeeritud 3m laiune kergliiklustee, mis on 7m laiusest sõiduteest eraldatud haljasalaga, mille koosseisu kuulub planeeringuala edelaosas kuivenduskraav. Tammiku planeeringualaga on kohaliku maantee lõunaserva planeeritud 2m laiune kergliiklustee. Planeeritud kergliiklusteed on ühendatud projektijärgse Tartu- Jõgeva- Aravete maantee kergliiklusteega (Tinter Projekt, töö nr 349/05). Detailplaneeringuga on näidatud kahe tee projektivahelise kergliiklustee asukoht. Kohaliku maantee kaitsevööndi laius on 20m uutest krundi piiridest.

Planeeringulahendusega antakse võimalus bussiliini toimimiseks läbi detailplaneeringuala. Selleks on äri- ja tootmismaa tänavatele planeeritud 2 ning kohalikule tee 1 bussipeatus (leht 4).

Tee kõrgusarvud olemasoleva tee ristumiskohas on näidatud põhijoonisel (leht 4). Kavandatavate teede ja tänavate ristprofiili elementide laiused, täpsemad kõrgusarvud ja lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Parkimine on lahendatud krundisisesele, tänaval parkimine ei ole lubatud. Äri- ja tootmismaadel on põhijoonisele kantud arvutuslik parkimisala suurus, andes võrdluse krundi ja hoonestusala suhtes. Parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud EVS 843:2003 parkimismormatiiv äärelinnas tööstusettevõtte ja ladu kohta 1/150 (parkimiskoht/suletud brutopinna m<sup>2</sup>). Suletud brutopinnana on arvestatud maksimaalset ehitusalust pindala ning lubatud korruste arvu korrutist.

Tabelis 3 on toodud arvutuslik parkimiskohtade arv maksimaalse täisehituse korral, kui hoone on 2-korruselise ja parkimismormatiiviks on 1/150. Parkimiskohtade täpne arv ja paigutus tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus vastavalt hoone konkreetsele kasutusotstarbele.

Elamumaadel tuleb krundisisesele tagada koht vähemalt kahele autole.

Planeeritud tänavatel on võimalik liigelda järgmiste sõidukite tüüpidega:

- sõiduauto (pikkus kuni 5m);
- buss (pikkus kuni 15m), v.a. elamumaa tänaval;
- veoauto (pikkus kuni 12m);
- sadulautorong (pikkus kuni 16,5m); v.a elamumaa tänaval;
- päästeteenistuse ja hooldeliikluse sõidukid.

Kruntidele näidatud juurdepääsud on soovituslikud, kuna ei ole teada täpsed hoonete kasutusotstarbed ja asukohtasid. Ligipääsud tänavalt täpsustatakse hoone projekteerimise käigus.

Tehnovõrgud planeeritakse tänava maa-ala kõnnitee ja haljasalade alla (leht 6). Tänavavalgustamiseks on haljasalale planeeritud tänavavalgustuspostid.

Planeeringuala teed ja tänavad on planeeritud avaliku kasutusega teeks Teeseaduses sätestatud korra alusel.

Planeeringualale kavandatud liiklusmaa koos vajalike tehnovõrkudega ehitab välja maa omanik. Enne ehitustööde algust ja projekteerimistingimuste väljastamist, tuleb koostada projekt ja välja ehitada täiendav sõidurada või sõiduraja laiendus T39 maanteele vasakpöört ootajate jaoks.

## 2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritav ala on valdavalt kasutusel heinamaana. Kõrghaljastust esineb maa-ala edela osas, kus valdavateks puuliikideks on noored kuused, kased ja lepad.

Planeeringuga määratakse säilitada olemasolev kõrghaljastus maksimaalses võimalikus mahus, kuid mitte vähem kuni 60% krundi pindalast. Kruntide olemasolevast haljastusest kuulub likvideerimisele vaid teemaa, uushoonestuse ja hooneid teenindava maa alla jääv kõrghaljastus. Põhijoonisel on näidatud maa-ala, mille alune maa kuulub planeeringujärgselt raadamisele. Raadamine on metsaseaduse §32 lg1 kohaselt raie, mida tehakse, et võimaldada maa kasutamise muul otstarbel kui metsa majandamiseks.

Äri- ja tootmismaa peab kõrghaljastuse osakaal olema vähemalt 10% krundi pindalast. Tänavavalgustamiseks on planeeritud ühepoolne puude rida heitleheliste (pärn, vaher, tamm) või igihaljaste (kuusk, mänd) puudega. Tänavavalgustamiseks tuleb istutada vaid ühte liiki puid. Üldmaad tuleb kõrghaljastada (va. kõrgepingeliini kaitsevööndisse jääv ala), et tekiks puhvertsoon elamualade ja äri- ja tootmismaa vahel, mis soodustaks piirkondade omavahelist sulandumist. Kõrghaljastada võib ka reoveepuhasti (pos 35) krundi nii, et see ei takistaks reoveepuhasti tööd ning tootlust.

Haljastus rajatakse igale krundile individuaalselt, kus uusistutuse täpne asukoht, liigiline koosseis, heitleheliste ja igihaljaste puude ja põõsaste osakaal tuleb määrata hoone projekteerimise käigus, hoonestaja kulul.

Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada nähtavuse tagamise nõuetega ristmikel (EVS 843:2003).

Krundid tuleb ümbritseda piirdeaedadega. Äri- ja tootmismaa kruntide piirete tüüpi ja materjali ei määrata, kuid need peavad sobima hoone arhitektuuriga. Piirded võivad olla kuni 2m. Elamumaa krunde on lubatud piirata võrk- ja puitlipp aiaga, maksimaalse kõrgusega 1,5m. Lisaks on lubatud krundivahelistele piiretele rajada kuni 2m kõrgune ja tänavapoolsetele krundipiiridele kuni 1,5m kõrgune hekk. Avalikku kasutusse määratud maadele (pos 1, 37 ja 41) ei ole lubatud rajada piirdeid. Piirdeid ei või rajada kraavipoolsetele krundi piiridele. Kraavidele peab jääma 5m laiune piirdeta maa kraavi edaspidiseks hooldamiseks.

Vertikaalplaneerimine näeb ette juhtida sademeveed hoonest eemale, kindlustades



vee mittevalgumise kõrvalkruntidele. Normaalse veerežiimi tagamisest dreanaaži abil ja sademevee täpsemad lahendused on kirjeldatud p.2.9.2. Tänavatele on sademevee kogumiseks planeeritud sademevee kanalisatsioonitoru, mis suubub peakraavi. Tänavade kõrgusarvud iseloomulikemates kohtades täpsustatakse eraldi projektiga, planeeringu põhijoonisel on määratud kõrgusarvud vaid olemasoleva teega ristumise kohas. Maapind on languga idast läände. Olemasoleva pinnase reljeefi ei tohi oluliselt muudeta.

## 2.8. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr.315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Tartu valla ehitismäärusega. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8m. Planeeritud hoonete vähimaks tuleohutusklassiks TP3 (tuldkartev). Vastavalt EVS 812-6:2005 on detailplaneeringuala tootmistegevuse tuleoht liigitatud 1.tuleohuklassi.

## 2.9. Tehnovõrkude ja –rajatise asukohad

Planeeringualal puuduvad vee-, kanalisatsiooni-, sademevee- ja sidetorustikud. Maa-ala läbivad 330kV, 35kV, 15kV ja 0,4kV elektri õhuliinid.

Kõigile hoonestatavatele kruntidele on planeeritud vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendus. Planeeringuga on ära näidatud tänavatel kulgevate tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Majaühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Ala planeerides on kõik tehnovõrgud kavandatud maa-alustena kergliiklusteele või haljasalale. Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus tänavavõrgus on toodud tehnovõrkude joonisel (leht 6). Kinnistutele, mida tehnovõrgud läbivad, tuleb seada servituudid.

### 2.9.1. Vee- ja tuletõrjeveevarustus

Veevarustuse tagamiseks on planeeritud 2 puurkaevu (pos 14 ja 31). Puurkaevude sanitaarkaitsevöönd on detailplaneeringuga vähendatud 30m (Tartumaa keskkonnateenistuse 22.01.2009 kiri nr 41-6-2/57921-3). Arvutuslik vee tootlikkus on 10-15m<sup>3</sup>/h ühe puurkaevu kohta. Puurkaevude juurde on planeeritud maa-alused mahutid koos II astme pumplaga, et tagada nõuetekohane tuletõrjevee voluhulk ning tarbevee kogus.

Tuletõrjeveega varustatuse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standardit EVS 812-6:2005. Tuletõrjevee veevarustus on lahendatud hüdrantidega. Hüdrantide veega varustamiseks maa-alustest mahutitest on kaks lahendust: rajatakse eraldi ringistatud tuletõrjevee torustik või ühine torustik tarbeveega. Lahenduse valik sõltub tarbitava vee kogusest (mahutites olev vesi peab vahetuma maks. 48 tunni jooksul) ja mahutite suurusest. Arvutuslik kustutusvee voluhulk (Q) perspektiivseid hoonete kubatuure arvestades on 30l/s. Tagamaks kustutusvett tulekahju normatiivse kestvuse (kuni 3 tundi) jaoks, tuleb rajada vähemalt 324m<sup>3</sup> suurune maa-alune veemahuti. Puurkaevude arvutuslik tootlikkus tagab 324m<sup>3</sup> mahuti kustutusjärgse täitmise 36 tunni jooksul.

Elamumaade tuletõrjevee tagamiseks on umbtorustikule planeeritud hüdrant, mille tootlikkus peab olema 10l/s.

Kuna ei ole teada kruntidel kavandatavaid tegevusalasid, tuleb veevarustuse lahendused täpsustada edasiste projektidega. Detailplaneeringu tehnovõrkude

joonisel märgitud mahutite asukoht on tinglik. Planeeringuga ei määrata mahutite kindlaid asukohti, arvu ning parameetreid.

### 2.9.2. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž

Kanalisatsioon on lahendatud bioloogilise reoveepuhastiga (pos 35), mille kaitsevööndiks on 50m. Tänavale on planeeritud isevoolne kanalisatsioonitorustik. Reoveepuhasti täpsemad parameetrid lahendatakse hilisema projekteerimise käigus. Puhastatud reovesi juhitakse kuivenduskraavi, mis suubub peakraavi.

Elamumaade reovesi juhitakse isevoolselt pos 42 asuvasse reoveepumplasse. Arvutuslik reovee vooluhulk jääb alla  $10\text{m}^3$ , mis määrab pumpla kujaks 10m. Reoveepumplast juhitakse reovesi survekanalisatsioonitoruga bioloogilisse reoveepuhastisse läbi pos 40 asuva üldmaa.

Sademevesi on lahendatud tänavatele planeeritud sademeveekanalisatsiooniga. Äri- ja tootmiskaade sademeveekanalisatsioon suubub kahest kohast peakraavi. Sademeveekanalisatsiooni on lubatud juhtida krundisestelt kõvakattega platsidelt kogutud sademevett, mis on eelnevalt puhastatud. Kogutud sademevesi tuleb enne peakraavi juhtimist saasteainetest puhastada. Elamumaade sademevesi immutatakse krundisiseselt või juhitakse krundi piiril olevatesse kraavidesse. Krundisisesed sademeveed ei tohi valguda kõrvalkrundile.

Kanalisatsioonitorustikku on keelatud juhtida drenaaži- ja sademevett. Drenaažitorustikku on keelatud juhtida krundilt ja tänavalt kogutud sademevett.

Vältimaks liigveega üleujutusohu, tuleb iga krundi hoonestuse projekteerimisel arvestada olemasoleva drenaažitorustikuga ning säilitada drenaažikollektorid. Tehnovõrkude joonisel (leht 6), on toodud põhimõttelised drenaažitorustiku rekonstrueerimise võimalused. Täpsemad lahendused tuleb leida eraldi projektiga.

### 2.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud OÜ Jaotusvõrk tehnilistest tingimustest nr.122546 ning Tammiku detailplaneeringu tehnovõrkude planeeringust.

Elektrivarustuse saamiseks tuleb olemasolev Laanesoo alajaam ümber ehitada. Tammiku detailplaneering näeb ette Laanesoo ümberehitatava alajaama asukohaks Pikapõllu (kat.nr: 79401:006:1257) kinnistu lääneserva, kohaliku maantee ääres. Käesolev detailplaneering annab võimaluse rajada ümberehitatav Laanesoo alajaam üldmaale (pos 1). Antud variantidest üks realiseeritakse lähtuvalt sellest, millisel planeeringualal alustatakse esimesena arendustegevust.

Elektrivarustuse saamiseks on planeeritud kolm uut 15/0,4kV alajaam, mille jaoks ei moodustata eraldi krunte. Planeeritavate alajaamade soovituslikud asukohad on järgmised: esimene (ümberehitatav Laanesoo alajaam) pos 1-I, teine puurkaevu krundil pos 31 ning kolmas alajaam pos-I 10. Täpsemad alajaamade asukohad leitakse hilisemate projekteerimiste käigus. Vajadusel, lähtuvalt krundi kasutamise otstarbest ja energiavajaduse suurus, on lubatud rajada alajaamasid eraldi krundi tarbeks- krundi sisse tuleb näha ette maa-ala koos teenindusmaaga ja ligipääsuvõimalusega. Uued alajaamad saavad toite 15kV kaabliga ümberehitatavast Laanesoo 15/0,4kV alajaamast kohaliku maantee ääres.

Planeeringuga on jäetud võimalus pikendada 15kV kaabelliini planeeringuala põhjapiirini mööda tänavat.

Planeeringuala läbib 35kV ja 0,4kV elektri õhuliinid, mis piiravad kruntide ehitusõiguse realiseerimist. Tammiku detailplaneeringuga on ette nähtud 35kV õhuliini kaablistesse panek pos-I 1 asuvast postist. Käesoleva detailplaneeringuga on

pos 1 asuv post planeeritud nihutada pos 5-le, väljapoole hoonestusala. Uuest õhuliini postist paigutatakse õhuliin maakaablisse. Ümberpaigutatav 35kV maakaabel hakkab kulgema mööda kohalikke maanteed ning Tammiku detailplaneeringuga määratud tänavaid. Ümberpaigutatava posti asukoht ja maakaabli täpsem kulgemine lahendatakse eraldi projektiga ja vastavalt asukohale täpsustuvad pos 3 ja 4 ulatuvate kaitsevööndite piirid, millest tulenevalt võivad hoonestusala piirid muutuda. 0,4kV õhuliinid on planeeritud likvideerida. Likvideeritava õhuliin asendatakse kohaliku maantee äärde planeeritud 0,4kV maakaabliga. Juhul, kui planeeringus ettenähtud õhuliine ei likvideerita, jäävad kehtima õhuliinide kaitsevööndid, mille piires ei ole võimalik ehitusõigust realiseerida.

Kruntide piiridele paigaldatakse 0,4kV liitumiskilbid-kaablikapid, üks kilp mitme krundi kohta. Liitumiskilpide elektritoited näha ette planeeritud alajaamadest 0,4kV kaabelliinidega. Tänava haljasalale on ette nähtud rajada tänavavalgustus. Krundisisene valgustus lahendatakse ehitusprojekti koosseisus.

Tee projekteerimisel tuleb arvestada 330kV õhuliini kabariitidega, et oleks tagatud normikohane kõrgus tee pinna ja õhuliini juhtmete vahel. 330kV õhuliini kaitsevööndise on lubatud rajada kuni 4m kõrgust madalhaljastust.

#### 2.9.4. Sidevarustus

Telekommunikatsioonivõrgu planeerimisel on lähtutud Elion Ettevõtte AS-i poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr 6448309.

Olemasolev sidekanalisatsioon kulgeb paralleelselt Tartu- Jõhvi- Aravete maanteega, mida ei saa kasutada tänapäevaste lahenduste tagamiseks. Tehnilistes tingimustes nõutud lähim jätkumuhv Elioni 96 kiulise optilise kaabliga asub u 1km planeeringualast lõunas Eesaida kinnistu (kat.nr: 79401:006:0534) ees kergliiklustee all. Planeeringulahendus näeb ette uue sidekaabli rajamist planeeritava Tartu- Jõhvi- Aravete maantee kergliiklustee alla.

Kõikidele planeeritavatele kruntidele on ette nähtud sidevarustus tänavatele planeeritud sidekaablist.

Majaühenduste ning sidekaabli kappide asukohtade projekteerimiseks tuleb küsida täiendavad tehnilised tingimused.

#### 2.9.6. Soojavarustus

Planeeritud on lokaalne kütmine elektriga, erinevate soojuspumpadega, tahke- või vedelkütusega.

#### 2.9.7. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringu joonisel (leht 6). Tehnovõrkude ligikaudsed pikkused tänavavõrgus ja kohalikul on esitatud tabelis 4.

Tabel 4. Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrk	Planeeringu eelne algatamise	Planeeringujärgne
0,4kV õhuliin	800 m	120 m
35kV õhuliin	80 m	-
330kV õhuliin	900 m	900 m
ümbertõstetav 35kV maakaabel	-	230 m



Tehnovõrk	Planeeringu eelne	algatamise	Planeeringujärgne
0,4kV maakaabel	-		1860 m*
15kV maakaabel	-		900m
tänavavalguskaabel	-		1700 m*
sidekanalisatsioon	-		320 m**
veetoru	-		1740 m
kanalisatsioonitoru	-		1500 m
survekanalisatsioonitoru	-		300 m
sademeveekanaliseerimine	-		1560 m
tuletõrjehüdrant	-		1750 m
puurkaev	-		2 tk
reoveepuhasti	-		1 tk
reoveepumpla	-		1 tk
tuletõrjehüdrant	-		8 tk
alajaam	-		2-3 tk

\* lisandub 630 m kohaliku maantee äärde.

\*\* ei ole arvestatud 200m ulatuses Tartu- Aravete- Jõgeva maantee äärde planeeritud sidekaablit.

## 2.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringuga on kruntidele kavandatud tegevusi nii, et need mõjutaksid loodus- ja sotsiaalkeskonda kõige vähem. Võimalike tööstusharudena on välja pakutud toiduainetetööstus, ehitusmaterjalide ja –toodete tööstus, kergetööstus, puidutööstus, masina- ja seadmetööstus. Muu tegevusena on ehitise kasutamise otstarveteks kavandatud veel: toitlustushoone, büroohoone, kauplus, bensiinijaam. Loetletud tegevused on ei ole Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lg 1 alusel olulise keskkonnamõjuga tegevused, küll aga tuleb §6 lg 2 kohaselt iga kavandatava tegevuse puhul anda eelhinnang, kas kavandatav tegevus võib olla olulise keskkonnamõjuga. Käesoleva detailplaneeringuga ei ole võimalik määrata, milliseid tegevusi arendama hakatakse, seega saab anda üldiseid hinnanguid ja soovitusi, mida tuleb edasises arendustegevusest täpsemalt käsitleda.

Detailplaneeringuala ei asu väärtuslikul maastikul, roheline võrgustiku elemendi ega loodushoiu objekti kaitsval alal, samuti on põhjavesi hästi kaitstud. Planeeringualal ei asu olulise väärtusega metsamaad. Eelpool loetletust järeldades, ei asu planeeringualal ega lähipiirkonnas palju objekte, mille olukorda võiks planeeringuala tegevusega halvendada. Oluline on kruntide arendustegevuse käigus vältida peakraavi reostumist ning selle vältimiseks rakendada vastavaid meetmeid. Teiseks, tuleb järgida ja täita müra, suitsu, auru, lõhna ja muid reguleerivaid normatiive, et need ei kahjustaks olemasolevate elanike kui ka planeeritavate elamumaade elukvaliteeti.

Jäätmemajandus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele, eelkõige Jäätmeseadusele ja Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mille soovitatavad asukohad elamumaadel on ette nähtud kruntidel juurdepääsude juures (leht 4). Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.



## 2.11. Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneering seab planeeritavatele uusehitistele alljärgnevad (tabel 5 ja 6) arhitektuursed nõuded, millest tuleb hoone projekteerimisel kinni pidada. Tabelis 5 on määratud äri- ja tootmismaa kruntide (pos 2-36) arhitektuurinõuded.

Tabel 5. Arhitektuurinõuded äri- ja tootmismaa ehitistele.

Lubatud korruselisus ja kõrgus (m)	büroohoonetel kuni 3, tootmishoonetel kuni 2 korrust. Lubatud hoone harja/parapeti kõrgus kuni 12m.
Katusekalle ja -harjajoon	Lubatud katusekalle 0° -20°. Harjajoon on lubatud paralleelselt või risti tee/tänavaga telgjoonega.
Katusetüüp	viilkatus, lamekatus
Katusekatte materjalid	plekk, erinevad rullmaterjalid ja katuseplaadid
Välisviimistlus materjalid	plekk, kivi, klaas, betoon, krohv
Kohustuslik ehitusjoon	Tänavapoolsetest krundipiiridest 10m
+/- 0.00 sidumine	vahemikus 40,0-43,0m
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP3

Tabelis 6 on määratud elamumaa kruntide (pos 43-51) arhitektuurinõuded.

Tabel 6. Arhitektuurinõuded elamumaa ehitistele.

Lubatud korruselisus ja kõrgus (m)	elamutel 2 korrust, abihoonetel 1 korrust. Elamute maksimaalne kõrgus 8,5m, abihoonetel 6m.
Katusekalle ja -harjajoon	Lubatud katusekalle 20° -45°. Harjajoon on lubatud paralleelselt tänavaga telgjoonega.
Katusetüüp	viilkatus
Katusekatte materjalid	plekk, kivi
Välisviimistlus materjalid	puitlaudis, kivi, krohv, klaas. Keelatud on kasutada algupäraseid materjale imiteerivaid materjale ning välisvooderduseta palki.
Kohustuslik ehitusjoon	Tänavapoolsetest krundipiiridest 7m
+/- 0.00 sidumine	vahemikus 37,5-38,5m
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP3

Hoonete värvilahendus lahendatakse ehitusprojektis. Projekteeritavad hooned peavad sobima omavahel ja arhitektuurse lahenduse poolest esinevate hoonetega ning järgima ümbritsevate hoonete arhitektuurseid suundumusi. Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud võimalik hoonestatav ala, mille piires võib uushoonestust rajada vastavalt krundi ehitusõigusele.

Enne ehitise projekteerimist tuleb kohalikust omavalitsusest taotleda täiendavad projekteerimistingimused.

## 2.12. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks (tabel 7) lähtuvalt asjaõigusseadusest.

Tabel 7. Servituutide seadmise vajadus.

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
pos 1, 13-15, 24-27, 31-35, 38-41, 52-54 <sup>1</sup>	Isiklik kasutusõigus	elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektri õhuliini ja madalpingekaablit.
pos 35, 38, 41, 47, 52	Isiklik kasutusõigus	veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab veevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veetoru.
pos 38, 41, 44, 52	Isiklik kasutusõigus	kanalisatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab kanalisatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitoru.
pos 38, 52-54	Isiklik kasutusõigus	telekommunikatsiooni-võrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektri telekommunikatsioonikaablit.
pos 1-41, 44-50, 53-54	Isiklik kasutusõigus	drenaaživõrgu ja kuivenduskraavide valdaja	Isiklik kasutusõigus annab drenaaživõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat drenaažitorustikku.
kohalik maantee	Isiklik kasutusõigus	tehnovõrkude valdajad	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrkude valdajatele õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.

<sup>1</sup>Juhul, kui planeeringus ettenähtud õhuliine ei likvideerita, tuleb täiendavalt seada servituudid pos 2, 21, 36, 37, 44 ja 50.

Planeeritavatel kruntidel kitsendavad tegevust olemasolevad ja planeeritavad tehnorajatised, mille kaitsevööndid on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (leht 6).

## 2.13. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringuala kuritegevuse riske vähendavad tingimused on koostatud Eesti standard EVS 809-1:2002 alusel, mille kohaselt on planeeringuala piirkonna tüüpideks äri, tööstus ja/või büroode piirkond ning elamurajoon. Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus, pimedate ja varjuliste alade vältimine;
- konkreetselt ja selgelt eristuvad juurdepääsud piirkonnale;
- tagumiste juurdepääsude vältimine krundile ja hoonetele;
- piirete rajamine krundi piirile;
- korrashoid, sh üldmaa korrashoid ja selge kujundus;
- eraautode parkimine vahetult elamute ees krundil;
- tänavavalgustus, kõnniteed, suunaviidad- tekitavad turvatunde;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

## 2.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeritava ala juurdepääsuteed (pos 38, 51) ja kohaliku maantee laienduseks reserveeritud maa-alad (pos 52-53) avalikku kasutusse, lähtudes kehtivast seadusandlusest (Asjaõigusseadus §155, Teeseadus §4).

Planeeringuala kruntidel piiravad tegevust järgmised kitsendused (tabel 8).

Tabel 8. Planeeringuala kitsendused ja nende ulatus.

Pos nr	kitsendus	kitsenduse ulatus	seadusandlik viide
pos 1, 13-15, 24-27, 31-35, 38-41, 52-54	elektri õhuliinid	330kV õhuliin- 40m teljest 35kV- 25m teljest* 15kV- 10m teljest 0,4kV- 2m teljest* maakaabelliinidel- 1m teljest	Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord, elektriõhusseadus
pos 35, 38, 47, 52	veetorustik	olenevalt projekteeritud toru läbimõõdust ja paigutussügavusest- 2-5m teljest	Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus
pos 38, 41, 52	kanalisatsiooni- ja survekanalisatsiooni torustik	olenevalt projekteeritud toru läbimõõdust ja paigutussügavusest- 2-5m teljest	Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus
pos 38, 52-54	sidetoru	2m liinirajatise keskjoonest	Elektroonilise side seadus
pos 1-40, 44-50, 53-54	drenaažitorud ja peakraav	kuni 25km <sup>2</sup> valgalaga maaparandussüsteemi eesvoolul 25m, drenaažitorul 1m teljest, tavaline kuivenduskraav- 5m kraavi kaldast**	Looduskaitse seadus, maaparandusseadus
pos 1, 3-13, 37, 40-43, 51	kohalik ja riigimaantee	kohalikul maanteel 20m krundi piirist, riigimaanteel 50m sõiduraja äärmisest teljest	Teeseadus
pos 27, 38	raudtee	rööpme teljest 30m	Raudteeseadus

\* kitsendused kehtivad juhul, kui nimetatud pingega õhuliine ei paigutata ümber maakaablisse.

\*\* 5m kaitsevöönd kraavi kaldast on määratud hinnanguliselt, et tagada kraavi hooldamise võimalus.

## 2.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseaduse §3 täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vee või pinnase saastumist ning ehitistega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist.

Koos hoone ehitusprojektiga antakse hoone ümbruse kuivendamise põhimõtted. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

## 2.16. Majanduslikud võimalused planeeringu eluviimiseks

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavale ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Enne ehitustööde algust ja projekteerimistingimuste väljastamist, tuleb koostada projekt ja välja ehitada täiendav sõidurada T39 maanteele vasakpöötet ootajate jaoks.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (sh. registreeritud majandustegevuse registris).

Krundi hoonestusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Hoone ehitusloa väljastamise hetkeks peavad olema välja ehitatud planeeringujärgsed tehnovõrgud ning teed. Krundisisene drenaaž lahendatakse ehitusprojekti koosseisus. Elamumaad on lubatud arendada äri- ja tootmismaa piirkonnast eraldi, teises etapis.

Planeeritavale maa-alale kavandatava liiklusmaa koos vajalike tehnovõrkudega ehitab välja igakordne krundi omanik koostöös tehnovõrgu valdajatega. Igakordse krundi omaniku kohustus on rekonstrueerida ja ümber ehitada drenaažisüsteem. Tänavate ja üldmaadele kavandatud haljastuse rajamise kohustus on piirkonna igakordsel krundi omanikul või omanikel. Avalikku kasutusse jäävate tänavate ja üldmaa hooldaja on pärast nende üleandmist Tartu vald. Võimalike mänguväljakute ja vaba-aja rajatiste ehitamine toimub koostöös igakordsete krundi omanikega. Igakordne krundi omanik (omanikud) rahastab kõrgepingiliini ümbertõstmise koostöös Tammiku maaüksuse igakordse krundi omaniku (omanikega) ja Eesti Energiaga.

### 3. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd tehnovõrgu valdajatega ning eraisikutega. Tabelis 8<sup>9</sup> on toodud kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.

Objekt: **Putta kinnistu (kat.nr: 79401:006:1041)**  
 Maramaa küla, Tartu vald  
 Töö nr: 016-2007  
 Koostaja: Kinnisvarabüroo Hansamaa OÜ  
 Liisi Ventsel, planeerija

#### ÜLE VAADATUD

"23" 02 .....2009 a.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt

JAAKIN 1003

OSAÜHING PÕHIVÕRK  
 Lõuna käidusektor  
 Aivar Iives *Iives*  
 Kuupäev 23.02.09  
**KOOSKÕLASTATUD**  
 Järgmistel tingimustel:

**KOOSKÕLASTATUD**  
 Nr. 1377/2009 "20.02.2009"  
**LÕUNA-BESTI PÄÄSTEKESKUS**  
**INSENERITEHNILINE BÜROO**  
 peainspektor Pjotr Vorobjov  
 Visseeritud

- 330 kV õhuline kaabli võruliis lubatud madalhalgustus maksimaalse kõrgusega 4 m.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Alo Ressaar  
 võrguarvutaja projektijuht  
 OÜ Jaotusvõrk

**KOOSKÕLASTATUD** nr. 1377/2009

OÜ Jaotusvõrk, Tartu piirkond

"25" 02.09 a. lihts...

TINGIMUSTEL:

- Tööprojektiid kooskõlastada täiendavalt.
- Kooskõlastada ka 35 kV kaablitehnika Rain Kõivuga.

*Kooskõlastatud tingimused:*

- 35 kV õl kaabli võrk lubatud madalhalgustusega  $h \leq 4m$ .
- Planeeringu alade piiridele määratakse tagasihoidlik hõlvitus.
- Hooved kuni  $h = 12m$  ehitatud teelidest min 15m kaugusel.
- Märki nr 69 arvatakse määratud peab olema tagasihoidlik arvamine. Tartu-Jõhvi maantee 4m ja Jõhvi teedest 7m.

*5. Hoovusvõrk määratakse hõlvitus 10m teelidest ja 10m arvamine.*

Tabel 9. Kooskõlastuste kokkuvõte

<i>Jrk</i>	<i>Kooskõlastav instants</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja ametinimi</i>	<i>Märkused</i>
1	Lõuna-Eesti Päästkeskus, Inseneritehniline büroo	20.02.2009	tehnovõrkude joonisel (leht 6), seletuskiri lk 21 ja viseeritud lk 13	Pjotr Vorobjov, peainsener	Kooskõlastatud nr 7.15/2.20
2	Elion Ettevõtted AS	23.02.2009	tehnovõrkude joonisel (leht 6), seletuskiri lk 21	Jaak Ulmas, sideliiniinsener-grupijuht	Üle vaadatud. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
3	Põhivõrk OÜ, Lõuna käidu sektor	23.02.2009	tehnovõrkude joonisel (leht 6), seletuskiri lk 21	Aivar Ilves, liinide käidukorraldaja	Kooskõlastatud tingimustel: 1. 330kV kaitsevööndis lubatud madalhaljastus kõrgusega 4m. 2. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
4	Jaotusvõrk OÜ, Tartu piirkond	25.02.2009	tehnovõrkude joonisel (leht 6), seletuskiri lk 21	Alo Ressaar, võrguarengu projektijuht	Kooskõlastatud nr 1377/2009 tingimustel: 1. Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt. 2. Kooskõlastada ka 35kV käidutehnik Rain Kõivuga.
5	Maanteeamet Lõuna teedekeskus	26.02.2009	kirjaga nr 7.4/340, planeeringu lisas	Janar Taal, direktori asetäitja	Kooskõlastatud nr 7.4/340
6	Tartu Maaparandus-büroo	26.02.2009	kirjaga nr 1-1/35, planeeringu lisas	Enn Banner, juhataja asetäitja	Kooskõlastatud käskkirjaga nr 1-1/35
7	Tartu Tervisekaitsetalitlus	12.03.2009	kirjaga nr 177/90, planeeringu lisas	Andrei Smirnov, direktori kt	Nõustunud detailplaneeringuga nr 177/90
8	Keskkonnaamet	13.03.2009	kirjaga nr nr JT6-5/3138-2, planeeringu lisas	Rainis Uiga, Jõgeva-Tartu regiooni juhataja kt	Kooskõlastatud nr JT6-5/3138-2 märkustega
9	OU Jaotusvõrk	16.03.2009	tehnovõrkude joonisel (leht 6), seletuskiri lk 21	Rain Kõiv, käidukorraldaja	Kooskõlastatud tingimustel: 1. 35kV ÕL kaitsetsoonis lubatud madalhaljastus h=4m. 2. Planeeringualale jäävatele mastidele tagada ligipääs töövahendutega, teenindusala raadius R=10m. 3. Hoonel kuni H=12m ehitada teljest min 15m kaugusele. 4. Masti nr 69 asukoha muutmisel peab olema tagatud ristmeväli Tartu-Jõgeva mnt-l 8m ja teiste teedega 7m. 5. Liini juhtmetele alla, teljest 10m, aedade ehitamine keelatud.

Graafiline osa. Joonised

## 1. Situatsiooniskeem M1:10 000



## 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M1:5000

### 3. Olemasolev olukord M1:1000

#### 4. Planeeringu põhijoonis M1:1000

## 5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M1:1000

## 6. Tehnovõrkude planeering M1:1000

## 7. Aadresside ettepanek M1:2000

## 8. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

Teine köide – lisad