

PLANEERINGU KOOSSEIS

Tekstiline osa. Seletuskiri

<u>1. Ülesande koostamise alus</u>	<u>4</u>
<u>2. Detailplaneeringu koostaja</u>	<u>4</u>
<u>3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg</u>	<u>4</u>
<u>4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid</u>	<u>5</u>
<u>5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks</u>	<u>5</u>
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	6
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
5.4. Kruntide ehitusõigus	7
5.5. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
5.8. Ehitistevahelised kujad	8
5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	8
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	10
5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	10
5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	10
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele	10
5.14. Servituutide vajaduse määramine	11
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa- alade määramine	11
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	11
5.17. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	12
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	12
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	12
5.20. Lähtetingimuste muutmine	12
<u>6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid</u>	<u>12</u>
<u>7. Kooskõlastuste kokkuvõte</u>	<u>13</u>

Graafiline osa. Kaardid

1.Situatsiooniskeem, M 1: 10 000;	lk 15
2.Olemasolev olukord, M 1: 1000	lk 16
3.Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, M 1: 2000	lk 17
4.Planeeringu põhikaart, M 1: 1000	lk 18
5.Tehnovõrkude planeering, M 1:1000	lk 19
6.Illustreeriv kaart	lk 20

Lisad

1.Tori 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine, Tartu Vallavalitsuse 01.03.2006. aasta korraldus nr 73	lk 22
2.Tori 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne, töö nr DP- 8- 2006	lk 23-30
3.Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek	lk 31-33
4.Margus Mälksoo 01.02.2006.a Volikiri	lk 34
5.Maanteeameti 22.12.2005.a kiri nr 11.3-2/2993	lk 35-36
6.Tartu Vallavalitsuse 01.03.2006.a kiri nr 7-2/165	lk 37
7.Väljavõte ajalehest "Postimees" 04.03.2006	lk 38
8.Tartu Teedevalitsuse 11.08.2006.a kiri nr 7.4/838	lk 39
9.Lõuna- Eesti Päästkeskuse 15.08.2006.a kiri nr 7-8/8-2	lk 40
10.Eesti Energia AS- i 21.08.2006.a tehnilised tingimused nr 95825	lk 41-42
11.Elion Ettevõtted AS- i 21.08.2006.a tehnilised tingimused nr 5246970	lk 43
12.Maanteeameti 21.08.2006.a kiri nr 11.3-2/1961	lk 44-45
13.Tartumaa Keskkonnateenistuse 23.08.2006.a kiri nr 41-12-3/3283	lk 46
14.Tartumaa Teedevalitsuse 11.09.2006.a kiri nr 7.4/927	lk 47
15.Tartumaa Keskkonnateenistuse 14.12.2006.a kiri nr 41-6-2/4587	lk 48
16.Tartumaa Keskkonnateenistuse 07.02.2007.a kiri nr 41-6-2/7690	lk 49
17.Tartumaa Keskkonnateenistuse 01.02.2007.a kiri nr 11-11/9071-2	lk 50
18.Planeeringu põhijoonise eskiislahendus naabrite kooskõlastustega	lk 51
19.Tartu Vallavalitsuse 22.02.2007.a kiri nr 7-2/288 Tartu Maavalitsusele	lk 52
20.Tartumaa Keskkonnateenistuse 12.04.2007.a kiri nr 41-12-3/18058	lk 53
21.Maanteeameti 26.04.2007.a kiri nr 11.3-2/939	lk 54-55
22.Tartumaa Keskkonnateenistuse 10.05.2007.a kiri nr 41-12-3/25885	lk 56
23.Detailplaneeringu tehnovõrkude kaart naabrite kooskõlastustega	lk 57
24.OÜ Pirit ja AS Saare Olerexi 26.07.2007.a vaheline kokkulepe	lk 58-59
25.Tehnovõrkude planeering OÜ Jaotusvõrgu kooskõlastustega	lk 60
26.Detailplaneeringu põhikaart Tartu Teedevalitsuse kooskõlastusega	lk 61
27.Detailplaneeringu tehnovõrkude kaart OÜ Jaotusvõrgu ja Elion Ettevõtted AS-i kooskõlastustega	lk 62
28.Tartu Maavalitsuse 23.08.2007.a kiri nr 9-2/1906	lk 63
29.Tartu Tervisekaitsetalituse 14.09.2007.a kiri nr 86	lk 64
30.Tartu Vallavalitsuse 21.09.2007.a korraldus nr 456	lk 65
31.Väljavõte ajalehest "Postimees" 27.09.2007	lk 66
32.Tartu Maavalitsuse 29.10.2007.a kiri nr 2.1-6/2452	lk 67
33.Tartu Vallavolikogu 21.11.2007.a otsus nr 216	lk 68
34.Väljavõte ajalehest "Postimees" 26.11.2007 nr 275	lk 69

1.Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Tori 2 kinnistu omanik OÜ Pritia, keda esindab volikirja alusel Simo Türn. Algamise taotlus nr DP 8 laekus 10.02.2006. a.

Planeeringu koostamiseks on sõlmitud leping Aivar Soopi ja OÜ Pritia vahel, milles on fikseeritud poolte kohustused detailplaneeringu koostamisel ja koostamise rahastamisel. Antud detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Valla poolt välja antud lähteülesanne DP-8-2006, mille kehtivusaeg on 18 kuud väljastamise hetkest.

2.Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu koostajaks on algatamise taotluse esitaja valikul ja Planeerimisseaduse § 13 sätestatud tingimustele vastavalt Tartu Arhitektuuribüroo OÜ.

3.Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundi kasutamise sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast ärimaaks ja ehitusõiguse määramine ärifunktsiooniga hoone(te) projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lahenduste andmine krundi haljastusele, heakorrale, juurdepääsutee(de)le ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringu graafilises osas on detailplaneeringuala piir nihutatud kaartide paremaks lugemiseks krundi piirilt naaberkinnistute territooriumile.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

nimi - Tori 2 maaüksus (katastriüksus nr 79403:002:0272);
omanik - OÜ Pritia;
maakasutuse sihtotstarve - 100% 011. Maatulundusmaa;
pindala - 16200 m²

Lisaks jääb planeeringualasse juurdepääsutee rajamise eesmärgil osa Tori 3 maaüksusest.

nimi - Tori 3 maaüksus (katastriüksus nr 79403:002:0446);
omanik - AS Saare Olerex (reg. kood 10120426);
maakasutuse sihtotstarve - 100% 002. Ärimaa;
pindala - 5691 m² (planeeringualasse jääb ca 1000 m²).

Väljastatud lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehtusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering `Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused`;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering `Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed`;
- Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579);
- Eesti Vabariigi Valitsuse 24.01.1995.a määruse nr 36 `Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine`;
- jt planeerimise aluseks olevad normdokumendid.

Kehtivad detailplaneeringud antud alal puuduvad.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan.

Geodeetilise alusplaani koostaja:

Firma nimi - WeW OÜ

litsentsi nr - 103 MA 31.12.2009

töö nr - geo_202_06

mõõdistamise aeg - 25.05.2006

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Aovere külas, millele on omane hajaasustus. Planeeringuala ja lähedal asuvate hoonestusalade paiknemine on vaadeldav situatsiooniskeemil ja planeeringuala kontaktvööndit kajastaval kaardil.

Kontaktvööndis olevate kinnistute kasutamise juhtfunktsioonid on praegusel hetkel maatulundusmaad. Teenurga maaüksusel, piirinaabril planeeritava ala lõunaküljel, kasvab osaliselt võsastik. Mainitud kõrghaljastus leevendab ühtlasi võimalikku maantee transpordist tulenevat negatiivset mõju keskkonnale.

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu `Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused` järgselt jääb planeeritav ala maanteede sanitaarkaitsevöönditesse ja ka maakondliku tasandi maastiku serva- alale. Serva-alal olek tingib selle, et planeeritavad uusobjektid ei löhu maastiku terviklikkust.

Planeeritav ala asub kahe olulise maantee ristumiskohas. Tegemist on T-44 Aovere-Luunja ja T-3 Jõhvi-Tartu-Valga maanteega. T-44 Aovere-Luunja maantee kuulub V klassi. Juurdepääs planeeritavale krundile on planeeritud läbi Tori 3 krundi Aovere-Luunja maanteelt, millel paikneb Olerexi tankla. Kuna Tori 3 krundil on kasutamise otstarve ärimaa, siis on ka Tori 2 krundi kasutusotstarve sama. Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres on

planeeritava krundi poolsel tee küljel jalakäijatetee. Mõlemal pool teed on bussipeatus bussiootepaviljoniga.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Tartu valla arengukavast selgub, et ala kuulub väärtuslike maastike piirkonda. Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu `Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused` järgselt jääb planeeritav ala maanteede sanitaarkaitsevööndisse ja maakondliku tasandi maastiku servaalale.

Planeeritava ala piir ja olemasolevate kinnistute piirid on nähtavad olemasolevat olukorda kajastaval joonisel. Samuti on joonisel ära toodud planeeritava ala ja naabermaaüksuste sihtotstarbed, pindalad ja katastriüksuse nimi ning number. Planeeritaval alal asuvad mitmed kitsendused, mis on seotud maanteede ja tehnovõrkude paiknemisega. Planeeritavad krundid on varustatud tehniliste võrkudega nagu kanalisatsioon ja side, elekter on vaid Tori 3 krundil.

Planeeritaval alal puudub hetkel kõrghaljastus. Ala on praegusel ajal söötis põllumaa. Planeeringuala krundi piiridel piirded puuduvad.

Reljeef on planeeringualal langusega lõuna suunas, kogu ala absoluutkõrguste vahe on ca 2,0 m.

Planeeringuala piiravad maanteed, mis on asfaltkattega ja kahesuunalise liiklusega teed. Maantee-äärne kõnnitee asub vaid Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres ühel pool teed. Sõidutee asfaltkatte üldlaiuseks Jõhvi-Tartu-Valga maanteel on ca 16-25 meetrit (laieneb bussipeatuse kohal). Aovere-Luunja mnt on sõidutee laius 7-8 meetrit. Vastavalt perspektiivsele liiklussagedusele on antud juhul riigi põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga sanitaarkaitsevööndi laius 300 m ja tugimaantee nr 44 Aovere-Luunja sanitaarkaitsevööndi laius 60 m.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Olemasolevaid krundi piire käesoleva planeeringuga muudetakse seoses reservmaa (pos 2) planeerimisega T44 Aovere- Luunja maantee äärde.

Tabel 1. Olemasolev olukord

Aadress	Tori 2
Planeeringueelne krundi pindala	16 200 m ²
Planeeringueelne krundi kasutamise sihtotstarve	100% M - Maatulundusmaa

Tabel 2. Planeeritud lahendus

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2
Planeeringujärgne krundi pindala	15 368 m ²	832 m ²

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Pos 1</i>	<i>Pos 2</i>
<i>Planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve</i>	100% Ä - Ärimaa	100% L - Transpordimaa

5.4. Krundi ehitusõigus

Tabel 3. Krundi ehitusõigus

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Pos 1</i>	<i>Pos 2</i>
<i>Ehitise kasutamise otstarve</i>	Kaubandus- ja teenindushooned, tööstus- ja laohooned	tänavad ja teed
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	3	-
<i>Hoone suurim lubatud maapealne ehitusalune pindala</i>	2500 m ²	-
<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus</i>	Harja/parapeti max abs kõrgus 72.50	-

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Planeerimislahendus annab ette krundi hoonestusala, mille piiresse hoonestust võib rajada. Hoonestusala on piirkond, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega määratud uushoonestust, väljapoole planeeritud hoonestusala on hoonete rajamine keelatud. Planeeritud hoonestusalade sidumine krundi piiridega on ära toodud planeeringu põhikaardil.

Planeeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ärifunktsiooniga hoone(te) projekteerimiseks ja ehitamiseks. Sellest tulenevalt on krundi hoonestusala planeerimisel lähtutud olemasolevast situatsioonist – juurdepääsutee võimalikust asukohast ning piiranguvööndite asetusest. Lisaks on arvestatud võimaliku liiklus- ja parkimiskorraldusega.

Planeeringujoonisel on hoonestusala näidatud suuremana kui maksimaalne lubatud ehitusalune pind, sest suurem hoonestusala võimaldab vabamalt planeerida hoonete asukohta.

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale maaüksusele on lahendatud kõrvaloleva tankla kinnistu kaudu, millel on olemasolev mahasõidutee Aovere-Luunja tugimaanteelt. Tankla krundilt on planeeritud 6.0 m laiune sõidutee. Jalakäijate liiklemine toimub planeeritaval alal sõidutee kõrval asuval jalakäijate teel, mis on 1.5 m laiune. Jalgratastega liiklemine toimub sõidukitega samas tsoonis.

Parkimiskorraldus on lahendatud krundisisiselt. Liikluse- ja parkimise korraldamisel on jälgitud, et oleks tagatud mugav juurdepääs hoonestusalale. Parkimis- ja sõidukite

liikleemisalad kaetakse asfalkattega. Erinevate tulevase hoonestuse funktsioonide rahuldamiseks on parklakohti nii veo- kui ka sõiduautodele. Parkimise arvutamise aluseks on võetud parkimismatiiv äärelinna kohta. Parkimiskohti kokku on ette nähtud 76- 20 kohta veoautodele ning 56 kohta sõiduautodele.

Tabel 4. Planeeritud parkimiskohad

<i>krundi aadress</i>	<i>Tori 2</i>
<i>planeeritud ligikaudsed pinnad</i>	Ca 4000m ² kaupluse- ja büroopinnad pinnad ning ca 3500m ² laopinnad
<i>planeeritud parkimiskohtade arv krundil</i>	76 (sh kaupluse- ning büroopinnale 46 pk koefitsendiga 1/80 ja laole 23 pk koefitsendiga 1/150)

•Kui projekteerimise käigus selgub, et parkimiskohti on vähe, siis võib planeerida täiendavaid parkimiskohti hoonemahus või hoonestusalal.

Juurdepääsud krundile, parkimislahendus, sõidusuunad ja kõnniteed on märgitud põhikaardile. Põhikaardil on märgitud krundipiiride osad, kust välja- ja mahasõitude rajamine on keelatud (mahasõidu keeluala). Hoonestusala idasuunda on planeeritud asfaltplats kauba mahalaadimiseks.

Planeeritavale ristmikule koostada teeprojekt.

Vertikaalplaneerimise põhimõte on suunata sademeteveed hoonest eemale haljasalale ja tiiki. Konkreetsem vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritavale alale ulatuvad paar põõsast Tori 2 krundi lõunaosas, muu kõrghaljastus krundil puudub.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted kajastuvad planeerigu põhikaardil, kuhu on kantud haljastuse põhimõtteline lahendus. Haljastuse rajamine, hooldus ja muu heakorrastus jääb kruntide siseselt krundi omaniku/ valdaja kohustuseks.

Piirete tüüp: Lubatud on traatvõrk- ja metallaed, maximaalselt 1.5 m kõrgune.

Planeeritaval alal ei ole lubatud kasutada kõrgmastidel prožektoreid, kuna planeeritava ala valgustus ei tohi häirida maanteel liiklejaid.

5.8. Ehitistevahelised kujad

Planeeritavate hoonemahtude ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega.

Planeeritavate hoonete min tulepüsivusklass on TP-2. Tuleohutusklass- 1. Hoone kubatuur on 30 000 m³. Tuletõrje veevõtukoht on olemasolev tiik. Veemaht peab olema vähemalt 270 m³.

5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Tehnovõrkude planeerimisel oli aluseks planeeritud hoonestus ja nende tehnilised näitajad.

Planeeritaval krundil paikneb sidetorustik ning naaberkrundilt Tori 3 algav kanalisatsioonitorustik, mis läbib planeeritavat krunti, suubudes kõrvalasuva Tori 4 krundil asuvasse tiiki.

Sademevee kanaliseerimine

Sademeteeved on ette nähtud suunata olemasolevasse Tori 4 krundil asuvasse tiiki. Olemasolevat tiiki on vaja suurendada ning ehitada sügavamaks. Täpsed mõõtmed ette näha eraldi projektiga, kui on teada täpsemad hoone kubatuurid. Tiigist on ette nähtud eesvool maanteeäärsesse kraavi. Parkla veed on ette nähtud suunata läbi õlipüüdurite, mis on planeeritud kaardil nr 5 näidatud kohta. Tiigi veepind ei tohi valingvihma korral uputada õlipüüdurit. Õlipüüduri võimsuseks võib võtta 30 l/sek, kui püüdurile ehitada möödaviik. Õlipüüdurid tuleb varustada liigtäitumise signalisatsiooniga.

Krundi Tori 3 sademeteeved on ette nähtud juhtida maanteeäärsesse kraavi läbi õlipüüdurite. Täpsem lahendus koostatakse projekteerimise käigus.

Olmereovee kanaliseerimine

Olmereoveed on ette nähtud suunata planeeritud veemahutisse. Heitvee immutamiseks pinnasesse on vaja vee erikasutusluba, kui immutatav heitveekogus on üle 5 m³ ööpäevas.

Veemahuti kuja on 5 m. Tori 2 krundi jaoks planeeritud kanalisatsioonitorustik on ette nähtud ühendada Tori 3 krundilt algava kanalisatsioonitorustikuga. Tori 3 krundilt algav kanalisatsioonitorustik on Tori 4 krundist alates ette nähtud likvideerida.

Veevarustus

Planeeritava hoonekompleksi veeühenduseks on planeeritava krundi lõunaserva planeeritud puurkaev. Puurkaevu projekteerimisel tõsta maapinda 1 m kõrgemale.

- Puurkaevu sanitaarkaitsealal, raadiusega 10 meetrit, on majandustegevus keelatud v.a veehaarderajatiste teenindamine ja heintaimede niitmine;
- heitvee pinnasesse immutamine puurkaevu sanitaarkaitsealal ja selle välispiirist 50 meetri kaugusel on keelatud;
- Puurkaevu arvestuskaardi koopia tuleb esitada Tartumaa keskkonnateenistusele ühe kuu jooksul pärast puurkaevu rajamist ning puurimise alustamisest teavitada Tartumaa keskkonnateenistust. Arvestuskaardil märkida ära puurkaevu sanitaarkaitseala suurus.
- Kui planeeritav veevõtt rajatavast puurkaevust ületab 5 m³/ööp, vajab selline tegevus vee erikasutusloa olemasolu.

Vett võetakse planeeritud puurkaevust.

Elektrivarustus

Objekti elektrivarustus on planeeritud olemasolevast Aovere 15/0,4 kV alajaamast 0,4 kV kaabelliiniga. Objektide elektrivarustuseks on krundi piirile planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Valgustus lahendatakse eraldi valgustusprojektiga, kui on teada täpsem hoonete paiknemine Tori 2 krundil.

Sidevarustus

Planeeritud kinnistu on ette nähtud telefoniseerida. Kaablikanaliseerimine on ette nähtud kaablikapist VSNK 01 bussipeatuse juurest. Hoonesse projekteerida vajaliku mahuga andmesidekapid. Hoonete sidesisevõrk projekteerida ja väljaehitada tellija vahenditest, kasutades CAT5 sidekaableid ja koaksiaalkaableid. Sisekaablid siduda eelnimetatud ühenduskohaga. Iga töö- ja teenindusruumile näha ette ühendus: individuaalne andmesidekaabel (CAT5/CAT6) ja koaksiaalkaabel hoone andmesidejaotlast.

Küte

Kütteks on planeeritud elektriküte ja/või teised võimalikud küteliigid.

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

Keskkonnamõju hindamine või riskianalüüsi läbi viimine ebavajalik.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse, mis paigutatakse hoonete lähedusse. Territooriumi suuruse tõttu ei planeerita kogu territooriumi peale ühte konteinerite paiknemise asukohta. Prügikonteinerite täpne asukoht selgub projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete sissepääsude asukohad ja hoonesisene funktsionaalne lahendus. Jäätmete äraveol on vajalik jäätmeluba.

Parkimisplatsid on vaja maapinnareostuse vältimiseks katta kõvakattega ning parklatest, mis on suuremad kui 10 parkimiskohta, lähtuv sadevesi tuleb enne kanalisatsiooni suunamist juhtida läbi õlipüüdurite.

5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 5. Arhitektuurinõuded

<i>Krundi pos nr</i>	Pos 1
<i>Hoonete vähim ja suurim lubatud kõrgus</i>	3-12 m
<i>Hoonete korruselisus</i>	Kuni 3

Krundi pos nr	Pos 1
Välisseinte viimistlus	Krohv, puit, kivi, plekk
Katusekalle	0°-20°
Harjajoone suund	Harjajoone suund on määratud paralleelselt T-3 ja T-44 maanteega
Katusekatte materjalid	Kivi, bituumensindel, plekk
+/- 0.00 sidumine	Lahendatakse hoone projektiga, max sokli kõrgus 60 cm

•Käesolev detailplaneering ei näe ette kohustusliku ehitusjoone määramist, kuna planeeringuala kontaktvööndis ei ole välja kujunenud kindlat hoonestusfronti.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Lähtudes asjaõigusseadusest ja seoses tehnovõrkude paiknemisega planeeritaval krundil teeb planeering ettepaneku seada servituut (isiklik kasutusõigus) Tori 3 krundi omaniku kasuks seoses juurdepääsutee planeerimisega ning tehnovõrkude valdajate kasuks seoses olemasolevate ning planeeritavate tehnovõrkude paiknemisega krundil. Servituudi seadmise vajadusega alad on fikseeritud planeeringu põhikaardil ning tehnovõrkude planeeringu kaardil.

5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur" järgselt kuulub planeeringuala äri-, büroo- ja tööstuspiirkonna piirkonnatüüpi. Järgnevalt on tehtud standardist kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus (näiteks videovalve, valvur);
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- korrashoid (parkimisala, haljasalad);
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Krundi omanikul on soovitatav arvestada eelpool tooduga kuritegevuse ennetamisel.

5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualale ulatuvad muud kinnisomandi kitsendused on seotud maanteedega, piirangute kirjeldused on toodud Teeseaduses ja Maanteedeprojekteerimismäärustes. Võõndid on kantud planeeringu põhikaardile.

Vastavalt perspektiivsele liiklussagedusele (liiklusloenduse tulemused www.mnt.ee) on antud juhul riigi põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga sanitaarkaitsevööndi laius 300 m ja tugimaantee nr 44 sanitaarkaitsevööndi laius 60 m.

Ehitusloa väljastamise eeltingimuseks hoonetele peab olema rajatiste, sealhulgas piirdetara ja juurdepääsutee väljaehitamine.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Käesoleva detailplaneeringu realiseerib Tori 2 krundi igakordne omanik või omaniku poolt volitatud arendaja. Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud arendaja vajalikud tehnovõrkude ühendused.

Planeeringu rakendamine:

Kasutusload väljastatakse hoonetele peale seda, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja -rajatised.

Ehitusjärjekorrad:

Põhimaantee äärne planeeritud piirdeaed on kohustuslik välja ehitada esmajärjekorras enne muude rajatiste ehitamise algust.

Planeeringujärgsed teed ja trassid peavad olema valmis killustikkatteni enne hoonetele ehituslubade väljastamist.

5.20. Lähtetingimuste muutmine

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Tartu Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid

Esitatavad kaardid:

- Situatsiooniskeem, M 1:10 000;
- Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000;

- Olemasolev olukord, M 1:1000;
- Planeeringu põhikaart, M 1:1000;
- Tehnovõrkude planeering, M 1:1000;
- Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kaart.

7. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jr k nr	Kooskõlastatav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
1	Lõuna-Eesti Päästkeskus	23.05.2007	Juhtivinspektor Peeter Kaitsa	Planeeringu põhikaart Lk. 18	
2	Tartumaa Keskkonna-teenistus	10.05.2007	Juhataja Jalmar Mandel	Kiri Lk. 56	Vt. lisad
3	Tartu Teedevalitsus	19.03.2007	Juhataja asetäitja Jüri Tomson	Tehnovõrkude planeering Lk. 61	Vt. lisad
4	Maanteeamet	26.04.2007	Planeeringute osakonna juhataja kt Tõnis Tagger	Kiri Lk. 54	Vt. lisad
5	Eesti Energia AS	19.04.2007	Võrguarengu projektijuht Alo Ressaar	Tehnovõrkude planeering Lk. 19	
6	Elion Ettevõtted AS	20.04.2007	Sideliiniinsener-grupijuht Jaak Ulmas	Tehnovõrkude planeering Lk. 62	Vt. lisad

KAARDID

LISAD