



Maastikuarhitektuuri Büro
Address: Lai tn 1- 4 51005 Tartu
Reg. nr. 10767406
Telefon: 740 6205
E-post: info@mab.ee
Koduleht: www.mab.ee

Tartumaal, Tartu vallas, Kärkna külas asuva, Jaagumetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Töö nr: 16DP2006
Asukoht: Tartumaa, Tartu vald, Kärkna küla

Juhataja Valdeko Lukken

Maastikuarhitekt Kreet Sipelgas

Tartu 2008

Planeeringu sisukord

SELETUSKIRI

1.	SISSEJUHATUS	4
2.	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	4
2.1.	<i>Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid</i>	4
2.2.	<i>Kirjavahetus</i>	4
3.	PLANEERIMISE LAHENDUS	5
3.1.	<i>Alusplaan</i>	5
3.2.	<i>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed</i>	5
3.3.	<i>Olemasolev olukord</i>	6
3.4.	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</i>	8
3.5.	<i>Kruntide ehitusõigus</i>	9
3.6.	<i>Arhitektuursed nõuded ehitistele</i>	9
3.7.	<i>Kruntide hoonestusala piiritlemine</i>	10
3.8.	<i>Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	10
3.9.	<i>Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted</i>	11
3.10.	<i>Ehitistevahelised kujad</i>	11
3.11.	<i>Tehnovõrgud ja rajatised</i>	11
3.11.1.	<i>Üldosa</i>	11
3.11.2.	<i>Olemasolevad tehnovõrgud</i>	12
3.11.3.	<i>Veevarustus</i>	12
3.11.4.	<i>Heitvee kanalisatsioon</i>	12
3.11.5.	<i>Sademevee ja liigvee ärajuhtimine</i>	12
3.11.6.	<i>Elektrivarustus</i>	12
3.11.7.	<i>Välisvalgustus</i>	12
3.11.8.	<i>Tuletõrje veevarustus</i>	13
3.11.9.	<i>Telekommunikatsioonivõrk</i>	13
3.11.10.	<i>Soojavarustus</i>	13
3.11.11.	<i>Tehnovõrkude rajamise koondtabel</i>	13
3.12.	<i>Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ..</i>	13
3.13.	<i>Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	13
3.14.	<i>Planeeringualal asuvad või sellele ulatuvad kitsendused</i>	14
3.15.	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja</i>	16
3.16.	<i>Planeeringu rakendamise võimalused</i>	16
3.17.	<i>Tee nimedede ja aadressite ettepanek</i>	16
	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	17
	KOOSKÕLASTUSED (SKANNEERITUD)	18
	KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTUSTE KOKKUVÕTE	20

GRAAFILINE MATERJAL	21
KAART 1 Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	22
KAART 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5000	23
KAART 3 Olemasolev olukord M 1:1000.....	24
KAART 4 Planeeringu põhikaart M 1:1000	25
KAART 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500.....	26
KAART 6 Tehnovõrkude planeering M 1:1000	27
KAART 7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kaart	28
KAART 8 Liikluskorraldus	29
KAART 9 Kruntide aadressi ja teenimede ettepanek	30

LISAD

- Lisa 1 Tartu Vallavalitsuse 7. septembri 2006.a korraldus nr 396, Kärkna külas asuva Jaagumetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine.
- Lisa 2 Kärkna külas asuva Jaagumetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne. Tartu Vallavalitsuse 7.septembri 2006.a korralduse nr 396 juurde.
- Lisa 3 Tartu Vallavalitsuse kiri 7.09.2006 nr 7-2/1152 OÜ-le Bentak, informatsioon detailplaneeringu algatamise kohta.
- Lisa 4 Kuulutus ajalehes Postimees 11.09.2006 nr 211, detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine.
- Lisa 5 Tartu Teedevalitsuse kiri 09.04.2007 nr 7.4/379.
- Lisa 6 AS TREF kiri 16.04.2007 nr 68.
- Lisa 7 Tartumaa Keskkonnateenistuse kiri 05.06.2007 nr 41-6-2/28556-2.
- Lisa 8 Tartu Maavalitsuse kiri 03.12.2007 nr 2.1-6/2716 Tartu Vallavalitsusele, kooskõlastuste määramine detailplaneeringule.
- Lisa 9 Tartu Maaparandusbüroo kiri 17.12.2007 nr 1-1/162.
- Lisa 10 Tartu Maaparandusbüroo kiri 27. märts 2008 nr 1-1/17.
- Lisa 11 Maastikuarhitektuuri Büroo OÜ kiri 07. aprill 2008. a.
- Lisa 12 Tartumaa Keskkonnateenistuse kiri 11.04.2008 nr 41-11-1/15944-2.
- Lisa 13 Tartu Tervisekaitsetalitluse kiri 14.aprill 2008.a
- Lisa 14 Tartu Vallavalitsuse korraldus 13.05.2008 nr 192, Kärkna külas asuva Jaagumetsa mü ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine.
- Lisa 15 Tartu Vallavalitsuse kiri 14.05.2008.a nr 7-2/801 ajalehele Postimees.
- Lisa 16 Tartu Vallavalitsuse kiri 14.05.2008 nr 7-2/802 OÜ-le Dominor Baltic, nr 7-2/803 AS-le Tref, nr 7-2/804 OÜ-le Bentak, OÜ-le Kestar Arendus, Urmas Kitse, nr 7-2/807 Katrin Mühlberg, nr 7-2/808 Tiit Rander, informatsioon detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta.
- Lisa 17 Kuulutus ajalehes Postimees 16.05.2008, detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine.
- Lisa 18 Tartu Vallavalitsuse kiri 9.juuni 2008 nr7-2/980 Tartu Maavalitsusele, detailplaneeringu järelvalve teostamiseks.
- Lisa 19 Tartu Maavalitsuse kiri 20.06.2008 nr 2.1-6/1350 Tartu Vallavalitsusele, järelvalve teostamine Jaagumetsa mü ja lähiala detailplaneeringu üle.
- Lisa 20 Tartu Vallavolikogu otsus nr 77 16.07.2008, Jaagumetsa mü ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine.
- Lisa 21 Kuulutus ajalehes Postimees 21.07.2008 nr 167, detailplaneeringu kehtestamine.

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on OÜ Bentak.

Planeeringuala hõlmab Tartumaal Tartu vallas Kärkna külas asuva Jaagumetsa maaüksuse territooriumi ja lõiku tagastamata riigimaast. Planeeringuala suurus on ca 10,1 ha.

Planeeritava kinnistu info:

Tabel 1. Planeeritava maaüksuse andmed

Kinnistu nimi:	Jaagumetsa	Tagamastamata riigimaa
Katastriüksuse tunnus	79401:002:0583	-
Katastriüksuse pindala:	9.9 ha	0,22 ha
Katastriüksuse sihtotstarbe liik:	Maatulundusmaa	-

Käesoleva planeeringu eesmärgiks on tööstuspargi rajamine, maaüksuse kruntideks jagamine ja neile ehitusõiguse määramine tootmisfunktsiooniga hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga määratakse nõuded kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringust huvitatud isik on OÜ Bentak, registrikood 10915829, Vahi 7-1, Tartu vald, Tartumaa. Planeeringu koostaja on Maastikuarhitektuuri Büroo OÜ, registrikood 10767406. Aadress Lai 1-4, 51005 Tartu.

2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse poolt koostatud lähteülesanne nr DP-40-2006 (07.07.2006).

2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2005-2017;
- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed”;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”.

2.2. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu lisa.

3. Planeerimise lahendus

3.1. Alusplaan

Planeeringu koostamisel on kasutatud OÜ Teegeodeesia (MTR-i reg.nr. EEP000557, tegevuslitsents nr. 567 MA) poolt juulis 2006.a. koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani M 1:500 (töö nr. TG0506GEO).

3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala piiravad Kärevere-Kärkna maantee (tugimaantee nr 41) ja Kärkna Jaama tee (kõrvalmaantee nr 22217). Peamine liikluskoormus on Kärevere-Kärkna maanteel (680 autot ööpäevas 2006 a. andmetel). Jalakäijate peamine liikumine planeeringualal on diagonaalselt kagust- loodesse suunduval jalgrajal. Jalakäijad ja jalgratturid, kes kulgevad Kärevere- Kärkna maantee sihis kasutavad liikumiseks maantee teepeenart.

Planeeritav liikluskeem näeb ette planeeringualale Kärevere-Kärkna maanteelt mahasõidu kavandatavale kogujateele (laius 8m), mis kulgeb põhja- lõuna suunaliselt Jaagumetsa mü idapiiril, luues juurdepääsu ka Paadimehe maaüksusele. Nimetatud planeeritavale teele pakutakse nimeettepanekuna nime Paadimehe tee. Kavandatava Paadimehe teega ristub T-tähe kujuliselt uus kavandatav tee (nimeettepanek: Jaagumetsa tee), mis jagab Jaagumetsa maaüksuse metsata ala pikuti pooleks, kulgeb paralleelselt Jaagumetsa-Paadimehe mü piiriga ning liitub mahasõiduga Kärkna Jaama teele. Juurdepääs planeeringualale on lahendatud Kärevere-Kärkna maantee mahasõidu ja Kärkna Jaama tee mahasõidu kaudu. Planeeritavatele kruntidele juurdepääsud on kavandatud Jaagumetsa teelt.

Planeeringualale T41 Kärevere-Kärkna maantee ja Kärkna Jaama tee (kõrvalmaantee nr 22217) äärde on kavandatud 3m laiune kergliiklustee. Planeeritavate Jaagumetsa tee ja Paadimehe tee äärde on kavandatud 3m laiune kergliiklustee. Planeeringualasse kuulub ka 2218 m² suurune komnurga kujuline tagastamata riigimaa tükk Jaagumetsa mü, Asfaltbetoonitehase ja Kärevere-Kärkna maantee vahel, kuhu käesoleva planeeringuga on kavandatud 3m laiune kergliiklustee ja bussitasku.

Planeeringualast itta jääb Kärkna külas paiknev Asfaltbetoonitehase tööstusmaa. Teistel kontaktvööndi maaüksustel on sihtotstarbeks maatulundusmaa. Hoonestus kontaktvööndis on ebaregulaarne taluhoonetekompleks Katitare maaüksusel, tootmis- ja laohooned Asfaltbetoonitehase maaüksusel. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on esitatud kaardil nr 2.

Planeeritud lahendusena tehnoпарк sobib keskkonda, laiendades olemasolevat planeeringualast idas paiknevat, tööstus ja tootmisfunktsiooniga ala ning säilitades metsaala Kärevere-Kärkna maantee ääres puhveralana. Planeeringu kaartidel on parema loetavuse eesmärgil nihutatud planeeringuala piir 5m väljapoole planeeritavate maatükkide piirist.

3.3. Olemasolev olukord

Planeeringuala hõlmab Jaagumetsa kinnistut ja lõiku Kärkna Jaama teest. Kinnistul hoonestus puudub. Planeeringualast 1/3 on metsamaa, eraldades kolmnurkse siiluna põllumaad Kärevere-Kärkna maanteest. Põllumaal paikneb drenaažisüsteem, mis juhib sademeveed eesvoolude kaudu Amme jõkke. Kraavid ümbritsevad põllumaad kolmest küljest idast, lõunast ja läänest. Olemasolev põllumaa koos maaparandusehitistega (kraav ja drenaažitorud) on kasutusest maha arvatud vastavalt Tartu Maaparandusbüroo juhataja käskkirjaga 17.12.2007 nr1-1/162.

Jaagumetsa mü	pindala
Üldpindala	9.9 ha
Haritav maa	5.8 ha
Looduslik rohumaa	0.2 ha
Metsamaa	3.1 ha
Muu maa	0.8 ha
s.h. veealune maa	0.4 ha

Tabel 2. Planeeritava mü koosseis

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Kärevere-Kärkna maanteelt mahasõiduga Kärkna Jaama tee. Planeeritava maa-ala asukoht on vaadeldav situatsiooniskeemil (kaart nr. 1).

Planeeringuala piirneb järgnevate maaüksustega: põhjast Tülba mü, Katitare mü ja Paadimehe mü, idast Asfaltbetoonitehase mü, lõunast Kärevere-Kärkna maanteega, millest omakorda lõunapoole jäävad Annuse mü ja Tülba mü, läänest Kärkna Jaama teega, millest üle tee läände jäävad Asso mü ja Jaagusalu mü.

Kinnistu/tee nimi	Sihtotstarve	Pindala/ laius (teekoridori)
Asfaltbetoonitehase	Tootmishoonete maa	4,37 ha
Paadimehe	Maatulundusmaa	5,23
Katitare	Maatulundusmaa	19273 m ²
Tülba	Maatulundusmaa	13,41 ha
Jaagusalu	Maatulundusmaa	1,6 ha
Asso	Maatulundusmaa	39073 m ²
Kärevere-Kärkna maantee T-41	Teemaa	18 -20 m
Saare	Väikeelamumaa	3,53 ha
Tülba	Maatulundusmaa	13 ha
Annuse	Maatulundusmaa	2,26 ha

Tabel 3. Planeeritava mü naaberkinnistute sihtotstarbed

Planeeringuala reljeef on ida-lääne- ja põhja-lõunasuunaliste kalletega, suurima langusega ca 2,3 m. Kõrgeim punkt 38.78 asub planeeringuala kirdenurgas ja madalaim punkt 36,45 planeeringuala lääneosas.

Tehnovõrkudest asuvad alal põhja-lõunasuunaliselt kulgev keskpinge õhuliinid. 15kV võimsusega keskpinge õhuliinide kaitsevöönd on 10 m mõlemal pool piki liini telge. Olemasolev sidekaabel kulgeb mööda Jaagumetsa kinnistu põhjakülge. Olemasolev olukord on esitatud kaardil nr 3.

Fotod planeeringualalt:



Foto 1. Vaade planeeringualale kagust, Kärevere-Kärkna maanteelt, oktoober 2007.



Foto 2. Vaade planeeringualale läänest, Kärevere-Kärkna maantee ja Kärkna jaama tee ristmik, oktoober 2007.



Foto 3. Vaade planeeringualale lõunast, oktoober 2007.



Foto 4. Vaade planeeringualale idanurgast, oktoober 2007.

3.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jaotatakse Jaagumetsa maaüksus 18-ks krundiks, millest 4 on teemaa krundid. Planeeringus on jäetud võimalus tootmis- ja laohoonete krunte omavahel liita vastavalt põhikaardile nr 4. Planeeritavate kruntide suurused jäävad vahemikku 3501- 23644 m².

Planeeringuga kavandatakse tootmiskaaks ca 51188 m² suurune maa-ala ning teedeks 11532 m² suurune maa-ala, mis jääb avalikku kasutusse transpordimaana. Planeeritavate ja olemasolevate kruntide pindalad ja maakasutus on toodud tabelis 5 ning planeeringu põhikaardil nr 4.

Krundi sihtotstarbed	Kruntide arv	Pos nr	Pindala kokku
100 % Tootmiska	8	POS 1-6, 8, 14	29 854
Tootmiska koos Maatulundusmaaga	5	POS 7, 9-12	51 188
100% Transpordimaa	5	POS 15-19	11532
100 % Maatulundusmaa	1	POS 13	6943
kokku	19	-	99 517

Tabel 3. Kruntide jaotus sihtotstarbe järgi

Sihtotstarve	Pindala	% planeeringualast
Tootmiska	50 748	51
Transpordimaa	11 532	12
Maatulundusmaa	37 242	37
kokku	99 517	100

Tabel 4. Planeeringuala jaotus sihtotstarbe järgi

Olemasolev		Planeeringujärgne				
Krundi aadress/	krundi pindala	Pos nr	krundi pindala	sihtotstarve	Avalik kasutus	
Jaagumetsa a mü	97310	POS 1	5539	100T	-	
		POS 2	4073	100T		
		POS 3	4073	100T		
		POS 4	3501	100T		
		POS 5	4602	100T		
		POS 6	3790	100T		
		POS 7	23644	20T 80M		
		POS 8	4006	100T		
		POS 9	8589	40T 60M		
		POS 10	8497	45T 55M		
		POS 11	6326	65T 35M		
		POS 12	4132	95T 5M		
		POS 13	6943	100M		
		POS 14	270	100T		
		POS 15	43	100L		+
		POS 16	6830	100L		+
		POS 17	2409	100L		+
		POS 18	32	100L		+
-	2218	POS 19	2218	100L	+	
kokku	99527	kokku	99517			

Tabel 5. Maakasutuse bilanss

3.5. Kruntide ehitusõigus

Tabelis nr 6 ning planeeringu põhikaardil nr 4 on toodud kruntide ehitusõigused tootmisfunktsiooniga hoonete püstitamiseks.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1. krundi kasutamise sihtotstarve
2. hoonete suurim lubatud arv krundil
3. hoonete suurim lubatud kõrgus
4. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Krundi aadress	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoonete suurim lubatud kõrgus
POS 1	100T	2	1878	11 m
POS 2	100T	2	1629	11 m
POS 3	100T	2	1629	11 m
POS 4	100T	2	1400	11 m
POS 5	100T	2	1841	11 m
POS 6	100T	2	1516	11 m
POS 7	20T 80M	2	1164	11 m
POS 8	100T	2	1602	11 m
POS 9	40T 60M	2	1445	11 m
POS 10	45T 55M	2	1845	11 m
POS 11	65T 35M	2	1671	11 m
POS 12	95T 5M	2	1606	-
POS 13	100M	-	-	-
POS 14	100T	-	-	-
POS 15	100L	-	-	-
POS 16	100L	-	-	-
POS 17	100L	-	-	-
POS 18	100L	-	-	-
POS 19	100L	-	-	-

Tabel 6. Kruntide ehitusõigus

Planeeringualale kavandatavate hoonete suurim kõrgus on 11 m ning suurim absoluutkõrgus 49,28 m. Planeeritavate hoonete tehnoloogilised seadmed võivad olla kõrgemad kui hoonete suurim lubatud kõrgus ning juhul kui need ületavad 11 m, tuleb nende parameetrid kooskõlastada Tartu Vallavalitsusega.

Kuna planeeringu koostamise ajal ei ole täpselt teada kavandatava tootmistegevuse spetsiifika, ei ole võimalik määrata objekte, mille projekteerimisel on vajalik viia läbi keskkonnamõtjude hindamine. Keskkonnamõtju hindamise vajalikkuse määramine saab olema võimalik alles tootmishoonete projekteerimise faasis kui on teada tootmise mastaapsus, põhimõtteline tehnoloogiline skeem, eeldatavad sisendid ning väljundid.

3.6. Arhitektuursed nõuded ehitistele

Planeeringuga on ette nähtud katusekatte materjaliks profiilplekk või rullmaterjal, katuse tüüp on määratud ühe- või kahekaldelised viilkatused kaldega 10-20 kraadi. Välisviimistlusmaterjaliks lubatud krohv, tellis, profiilplekk. Hoonete suurim lubatud korruselisus on 2 korrust. Kruntidele

määratud kohustuslik ehitusjoon 7m teemaa piirist. Katuseharja suund peab olema paralleelne või risti teemaa piiriga.

3.7. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga on määratud kruntidele hoonestusala s.o. krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid. Planeeringukaarditele kantud suurem hoonestusala võimaldab valida hoonete asukohta ja kuju. Planeering on koostatud selliselt, et vajadusel on võimalik krunte liita. Kui kaks või enam krunti ostetakse ühe omaniku poolt, on talle jäetud võimalus moodustada üks kinnistu ja hoonestada see planeeringuga määratud omavahelis(t)est piiri(de)st sõltumatult. Hoonestusale võib ehitada ka rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

3.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on planeeritud juurdepääs mahasõiduga Kärevere-Kärkna maanteelt, vastavalt Tartu Teedevalitsuse tehnilistele tingimustele 7.4/379, 09.04.2007. Teine juurdepääs planeeringualale on Kärkna Jaama teelt. Planeeringualale on kavandatud kaks teed (POS 16, POS 17). Planeeringuala idaserva kavandatud tee, POS 17, tagab ligipääsu planeeritavale Jaagumetsa Tehnopargile kui ka Paadimehe maaüksusele. Bussitasku on ette nähtud Kärevere-Kärkna maantee äärde POS 19 juurde. Planeeringuala liikluskorraldus esitatud eraldi kaardil 8.

Planeeritud teemaa laius on 16-18,7 meetrit. Teed on kavandatud kõvakattega veotänavatena, sõidutee laiuseks on planeeritud 7 ja 8 meetrit. Kõigile planeeritud teedele on kavandatud kõvakattega ühepoolne kergliiklustee. Kergliiklusteed on planeeritud 3 meetri laiustena. Planeeritava tee POS 17 äärde on kavandatud ühepoolne puuderida. Planeeritavale teele POS 16 on kavandatud kahepoolne puuderida. Kõik tänavad on planeeritud kahesuunalistena. Ristmike planeerimisel on arvestatud raskeliiklusest tulenevate nõuetega.

Planeeritud teede osade laiused võivad muutuda projekteerimise käigus. Teedele POS 16 ja 17 on määratud teekaitsevöönd 7 m teemaa krundipiirist. Kuna planeeritavatel kruntidel pole teada täpsed tegevusalad ja kasutusotstarbed, on juurdepääsud kruntidele käesoleva planeeringuga määratud orjenteeruvalt. Juurdepääsude asukohad täpsustatakse hoonete ja tee projekteerimise käigus. Kaardile 4 märgitud väljasõidu keelualad ristmike läheduses.

Parkimine planeeringualal on lahendatud krundisiselt. Teedel parkimine pole lubatud. Planeeringulahendusel (kaardil nr 4) on kruntidele kantud arvutuslik parkimisala näitlikustamiseks parkimisala suurust võrreldes krundi suuruse ja hoonestusalaaga. Parkimiskohtade arvu määramisel on aluseks võetud parkimisnormatiiv äärelinnas parkimiskohtade arv suletud brutopinna (m²) kohta 1/150 (tööstusettevõtte ja ladu). Parkimisnormatiiv on antud vähima lubatava väärtusena.

Parkimiskohtade täpne arv ning paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt hoone konkreetsele kasutusotstarbele. Kui vastavalt hoone kasutusotstarbele ei ole võimalik normatiivseid parkimiskohti tagada, tuleb vähendada hoonete ehitusalust pindala. Parklad on soovitatav jagada haljastusega, väikevormidega vms kuni 10 autokohaga osadeks.

3.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga seatakse kruntidele kohustusliku haljastuse rajamise nõue minimaalselt 20% ulatuses krundi pindalast. Parklad peavad olema kõrghaljastusega liigendatud. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. Kärkna-Jaama tee äärde kõrghaljastuse rajamine kohustuslik pärast kraavi torusse ümber tõstmist.

Kruntidel POS 7,9,10,11,12 ja 13 on kohustus säilitada olemasolev kõrghaljastus maatulundusmaa metsamajandusmaal.

Planeeringuga kavandatud tänava maaaladele on ette nähtud ühepoolne ja kahepoolne puuderida. Tänavala lõikes tuleb istutada ühte liiki puid. Soovituslikud liigid on pärn (*Tilia*), vaher (*Acer*) ning hobukastan (*Aesculus*), mis taluvad hästi saastunud õhku ning on dekoratiivsed.

Kruntide piirete rajamine on kohustuslik. Piirete tüüp peab olema kõigil kruntidel ühesugune, avaustega, ja ei tohi asuda väljapool krundi piire. Piirete suurim lubatud kõrgus on 1,8 meetrit. Piirete rajamisel jälgida, et ristmikel oleks tagatud hea nähtavus. Piirete rajamine on keelatud avalikku kasutusse planeeritud kruntidel.

Vertikaalplaneerimine lahendada hilisema projektiga. Teedele on antud soovituslikud kõrgused.

3.10. Ehitistevahelised kujad

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Tartu valla ehitismäärusega. Hoonetele on määratud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP1 ja määratud 2. tuleohutusklass.

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

3.11. Tehnovõrgud ja rajatised

3.11.1. Üldosa

Planeeringuga on lahendatud kruntide tehnovõrkudega varustatus. Planeeringualale on kavandatud veetoru, kanalisatsioonitoru, sademevee

kanalisatsioonitoru, elektri madalpingepingekaabel ning välisvalgustus-kaabel. Kõik tehnovõrgud on kavandatud maa-alustena.

Planeeringuga ei ole määratud täpseid tehnovõrkude liitumispunktide asukohti, kuna ei ole teada hoonete paiknemine krundil. Konkreetsed liitumiskohad ning hoonete ühendused täpsustuvad edasise projekteerimise käigus. Planeeritav tehnovõrkude lahendus on toodud kaardil nr 6.

3.11.2. Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeringualal on olemasolevad keskpinge elektri õhukaabelliin ja sidekaabel. Planeeringualal ühisveevõrku, -kanalisatsiooni ning sademevee kanalisatsiooni ei ole. Olemasolevad tehnovõrgud loetavad kaardil 3, 4 ja 5.

3.11.3. Veevarustus

Kruntide veevarustus on planeeritud olemasolevast puurkaevust Asfaltbetooni-tehase maaüksuselt. Igale krundile on planeeritud ühendustorustik.

3.11.4. Heitvee kanalisatsioon

Planeeringualale on kavandatud reoveekanalisatsioon, mis juhib reovee POS 14 kavandatud kompaktsesse bioloogilisse reoveepuhastisse ning puhastatud heitvesi juhitakse kraavi. Planeeritud on iseoolne kanalisatsioonitoru.

3.11.5. Sademevee ja liigvee ärajuhtimine

Sademevesi kogutakse ja juhitakse sademevee kanalisatsioonitoru kaudu kraavidesse. Kraavide eesvool on planeeringualast ca 500 põhjapoolse jääv Amme jõgi. Sademeveetorustike ja õli-liivapüüdurite täpne paiknemine selgub edasise projekteerimise käigus. Projekteerimisel arvestada ja kaevetöödel säilitada võimalusel olemasolevas drenaažitorud. Planeeringualal paiknevad drenaažitorud on kasutusest maha arvatud vastavalt Tartu Maaparandusbüroo juhataja käskkirjaga 17.12.2007 nr1-1/162.

Drenaaži- ja sademevee juhtimine kanalisatsioonitorustikku on keelatud.

3.11.6. Elektrivarustus

Planeeringuala kruntide elektrivarustus on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu tehnilistele tingimustele nr 118500, 30.05.2007. Uue komplektalajaama toiteks kavandatud keskpinge kaabelliin hargnemisega õhuliini mastilt (POS 1).

POS 3 ja POS 4 kruntide piirile on uue alajaama ehitamiseks ette nähtud 30 m² maa-ala. Alajaama võimsus on 15/0,4 kV ja lubatud peakaitse kuni 3x1500A. Tänavaaärde on ette nähtud liitumiskilbid, üks liitumiskilp kahe krundi kohta. Liitumiskilbist hooneteni on toiteliin planeeritud maakaabliga.

3.11.7. Välisvalgustus

Planeeritud teed ja tänavad on ette nähtud valgustada ühepoolse tänavavalgustusega. Krundisisesed suuremad platsid tuleb krundi valdajal varustada välisvalgustusega. Planeeritud valgustusklass tänaval on K4 või K5. Kaablite ja valgustite asukohad tuleb täpsustada tänavavalgustusprojektiga.

3.11.8. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeringuala kruntidele POS 7 ja POS 10 kavandatud tiigid, mis tagavad veevarustuse vähemalt 2* 720 m³. Lisaks POS 2 ja POS 3 piirile planeeritud tuletõrje veemahuti mahutavusega 720 m³. Tuletõrje veehoidlateks ette nähtud tiigid on omavahel ühendatud kraaviga. Tuletõrje veehoidlad peavad vastama standardile EVS812-6:2005.

3.11.9. Telekommunikatsioonivõrk

Planeeringualale telekommunikatsioonivõrku ette nähud ei ole.

3.11.10. Soojavarustus

Planeeringuala tsentraalset soojavarustust ette nähtud ei ole. Kõikidele kruntidele on kavandatud lokaalküte.

3.11.11. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnovõrk	ligikaudne pikkus (jm)
Veetorustik	737
Kanaliseerimisitorustik	635
Sademeveekanalisatsioon	1066
Tänavavalgustuskaabel	634
Madalpinge elektriikaabel	563
Keskpinge elektriikaabel	369

Tabel 5. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

3.12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringuga ei ole täpselt määratud planeeringuala kasutusvaldkonnad. Käesolevas etapis ei ole võimalik ka täpselt määrata arendustegevusega kaasnevat keskkonnamõjusid ning määrata leevendavaid meetmeid, anda saab üldiseid hinnanguid ning soovitusi, mida tuleb täpsemalt käsitleda edasistes arendusetappides.

Jäätmeäritlus tööstuspiirkonnas peab vastama *Jäätmeseaduse* ja *Tartu valla jäätmehoolduseeskirja* nõuetele.

Sõltuvalt objektist tuleb rakendada jäätmete kohtsorteerimist, eraldades erikäitlust vajavad jäätmed ja taaskasutatavad jäätmed kõrvaldatavatest jäätmetest. Eraldi kogutavate jäätmete liigid ning kogumisvahendid sõltuvad konkreetsest objektist. Jäätmete kohtsorteerimist, tagamaks jäätmete optimaalne käitlemine, tuleb rakendada ka ehitusetapis. Kohalikul omavalitsusel on õigus vajadusel nõuda planeeringualal keskkonnamõjude hindamise läbiviimist.

3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002, mille kohaselt planeeritava ala keskkonnatuübiks on äri-, büroo- ja tööstuspiirkond.

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- hoonete hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumistee;
- piirete rajamine.

Projekteerimisel, rajamisel ja kasutamisel tuleb lisaks arvestada järgnevaaga:

- jälgitavus (videovalve);
- võorastele juurdepääs piiratud;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid ja värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid).

3.14. Planeeringualal asuvad või sellele ulatuvad kitsendused

1. Kärevere-Kärkna maantee teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest (Teeseadus §13).
2. Kärkna Jaama tee teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest (Teeseadus §13).
3. Maaparandusehitistel- kraavidel kalda veekaitsevöönd 1m (Veeseadus §29 lg3), kalda ehituskeeluvöönd 25 m (Looduskaitseadus §38 lg5), kalda piiranguvöönd 50m (Looduskaitseadus §37 lg3).
4. Olemasoleva elektri kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd 10 m liini teljest.
5. Olemasoleva side maakaabli kaitsevöönd 1 m kaabli teljest.

Planeeringuga seatud kitsendused on esitatud tabelis 6 ja kaardil 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused.

Teeniv kinnisasi	Servituudi nimetus	Valitsev kinnisasi, isik	Servituudi sisu
POS 1	Keskpinge elektriõhuliini servituut, isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Olemasoleva õhuliini hooldamiseks
POS 1	Veejuhtimisservituut	Maaparandussüsteemi kasutajad	Sadevee ärajuhtimiseks
POS 2	Tuletõrje veemahuti servituut, isiklik kasutusõigus	Veemahuti valdaja	Planeeritud veemahuti paigaldamiseks ja hooldamiseks
POS 3	Tuletõrje veemahuti servituut, isiklik kasutusõigus	Veemahuti valdaja	Planeeritud veemahuti paigaldamiseks ja hooldamiseks
POS 3	Komplektalajaama servituut, isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Planeeritud komplektalajaama paigaldamiseks ja hooldamiseks
POS 3	Sidekaabli servituut, isiklik kasutusõigus	Sidekaabelvõrgu valdaja	Olemasoleva sidekaabli hooldamiseks
POS 4	Komplektalajaama servituut, isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Planeeritud komplektalajaama paigaldamiseks ja hooldamiseks
POS 4	Sidekaabli servituut, isiklik kasutusõigus	Sidekaabelvõrgu valdaja	Olemasoleva sidekaabli hooldamiseks

POS 5	Sidekaabli servituut, isiklik kasutusõigus	Sidekaabelvõrgu valdaja	Olemasoleva sidekaabli hooldamiseks
POS 6	Tehnovõrguservituut, isiklik kasutusõigus	Sidekaabelvõrgu valdaja	Olemasoleva sidekaabli hooldamiseks
POS 6	Sidekaabli servituut, isiklik kasutusõigus	Sidekaabelvõrgu valdaja	Olemasoleva sidekaabli hooldamiseks
POS 7	Keskpinge elektriõhuliini servituut, isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Olemasoleva õhuliini hooldamiseks
POS 7	Planeeritava tuletõrje veehoidla servituut, isiklik kasutusõigus	Veevärgi ettevõtte	Planeeritava tuletõrje veehoidla rajamiseks ja hooldamiseks
POS 7	Juurdepääsuservituut	Päästeamet jt isikud planeeringualal tule kustutamiseks vee vajajad	Tuletõrje veehoidlale juurdepääsuks
POS 7	Juurdepääsuservituut	Veevärgi ettevõtte	Juurdepääs pos-le 13 Planeeritava reoveepuhasti rajamiseks ja hooldamiseks
POS 7	Tehovõrguservituut, isiklik kasutusõigus	Veevärgi ettevõtte	Kanalisatsioonitoru paigaldamiseks ja hooldamiseks
POS 7	Tehovõrguservituut, isiklik kasutusõigus	Veevärgi ettevõtte	Sadeveekanaliseerimistoru paigaldamiseks ja hooldamiseks
POS 7	Veejuhtimisservituut	POS 1-12 jt maaparandussüsteemi kasutajad	Sadevee ärajuhtimiseks
POS 8	Veejuhtimisservituut	POS 1-12	Sadevee ärajuhtimiseks
POS 9	Veejuhtimisservituut	POS 1-12	Sadevee ärajuhtimiseks
POS 10	Planeeritava tuletõrje veehoidla servituut, isiklik kasutusõigus	Veevärgi ettevõtte	Planeeritava tuletõrje veehoidla rajamiseks ja hooldamiseks
POS 10	Juurdepääsuservituut	Päästeamet jt isikud planeeringualal tule kustutamiseks vee vajajad	Tuletõrje veehoidlale juurdepääsuks
POS 10	Tehovõrguservituut, isiklik kasutusõigus	Veevärgi ettevõtte	Sadeveekanaliseerimistoru paigaldamiseks ja hooldamiseks
POS 10	Veejuhtimisservituut	POS 1-12	Sadevee ärajuhtimiseks
POS 11	Tehovõrguservituut, isiklik kasutusõigus	Veevärgi ettevõtte	Sadeveekanaliseerimistoru paigaldamiseks ja hooldamiseks
POS 11	Veejuhtimisservituut	POS 1-12	Sadevee ärajuhtimiseks

Tabel 6 Servituutide seadmise vajadus

Vastavalt Asjaõigusseaduse §225-le koormab isiklik kasutusõigus kinnisasja selliselt, et isik kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtestatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile.

3.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

Planeering ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekkinud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.16. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering jõustub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimis-tavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud *Ehitusseaduse* § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkuleppele.

Planeeringujärgsed teed, üldkasutatavatele aladele kavandatud haljastuse, välisvalgustuse, vihmavee ärajuhtimissüsteemi ning teised tehnovõrgud ehitab välja piirkonna arendaja koostöös vastavate võrguettevõtetega.

Hoonete ehituslubasid ei väljastata enne kui on välja ehitatud juursepääsuteed, kergliiklusteed, tänavavalgustus ja haljastus, ning olemasolevad maaparandusehitised on, planeeringus kavandatud ulatuses, ümber ehitatud torueesvooludeks.

3.17. Tee nimedede ja aadressite ettepanek

Krundi nimetus	Aadress / selgitus
POS 1	Jaagumetsa tee 12
POS 2	Jaagumetsa tee 10
POS 3	Jaagumetsa tee 8
POS 4	Jaagumetsa tee 6
POS 5	Jaagumetsa tee 4
POS 6	Jaagumetsa tee 2
POS 7	Jaagumetsa tee 11
POS 8	Jaagumetsa tee 9
POS 9	Jaagumetsa tee 7
POS 10	Jaagumetsa tee 5
POS 11	Jaagumetsa tee 2
POS 12	Jaagumetsa tee 1
POS 13	Jaagumetsa tee 9a
POS 14	Jaagumetsa reoveepuhasti
POS 15	-
POS 16	Jaagumetsa tee
POS 17	Paadimehe tee
POS 18	-
POS 19	-

Tabel 7 Tee nimede ja aadresside ettepanek

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL

Jaagumetsa maaüksuse naabritele saadetud tähitud kirjaga teade Jaagumetsa detailplaneeringu valmimise kohta. Kiri lisas.

Maaiüksus	maaiüksuse asukoht	omanik	Allkiri/ kuupäev
79401:002:0201	Tartumaa, Tartu vald, Kärkna küla, Tülba	Tiit Rander	
79401:002:0203	Tartumaa, Tartu vald, Kärkna küla, Katitare	Katrin Mühlberg	
79401:002:0202	Tartumaa, Tartu vald, Kärkna küla, Paadimehe	Urmas Kitse	
79401:002:0506	Tartumaa, Tartu vald, Kärkna küla	Aktsiaselts TREF äriregistrikood 10080052	
79401:002:0584	Tartumaa, Tartu vald, Kärkna küla, Jaagusalu	Bentak OÜ registrikood 10915829	
79401:002:0133	Tartumaa, Tartu vald, Kärkna küla, Asso	OÜ DOMINOR BALTIC registrikood 11116438	
79401:002:0132	Tartumaa, Tartu vald, Kärkna küla, Malle	Malle Ranne	

KOOSKÕLASTUSED (SKANNEERITUD)

Kooskõlastaja	Nimi ja allkiri	kuupäev
OÜ Jaotusvõrk	Alo Reessaar	28.03.2008
<p>Alo Reessaar võrguarengu projektijuht OÜ Jaotusvõrk</p> <p>KOOSKÕLASTATUD m.2675/2008 OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond "28" 03.08 allkiri TINGIMUSTEL: Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.</p>		
AS ELION ETTEVÕTTED	Jaak Ulmas	28.03.2008
<p>ÜLE VAADATUD "28" 03.2008 a.</p> <p>Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt</p> <p>JAAK ULMAS Elion Ettevõtte AS hidellininsener-grupijuht</p>		
Tartumaa Päästeteenistus	Peeter Kaitsa	28.03.2008
<p>KOOSKÕLASTATUD m.2675/2008</p> <p>LÕUNA-EESTI PÄÄSTEKESKUS INSENERTEHNILINE BÜROO juhtivuspektor Peeter Kaitsa</p> <p>Kõigekõrgemalt</p>		

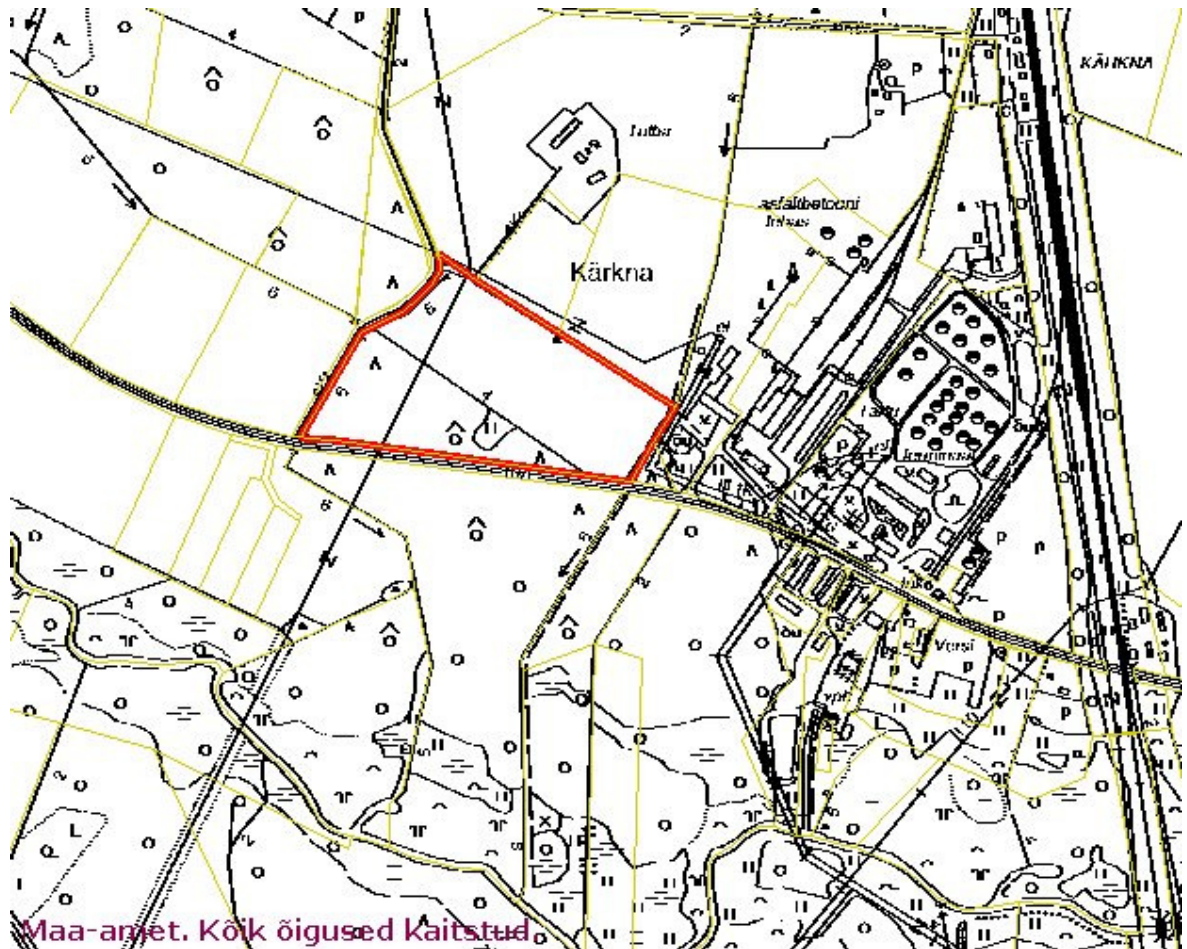
Kooskõlastaja	Nimi ja allkiri	kuupäev
Tartumaa Keskkonnateenistus	Jalmar Mandel	24.03.2008
Kiri lisas		
Tartu Tervisekaitsetalitlus	Andrei Smirnov	14.04.2008
Kiri lisas		
Tartu Teedevalitsus	Jüri Tomsaon	10.04.2008
 <p>Jüri Tomson Tartu Teedevalitsuse juhataja asetäitja</p>  <p>10.04.2008</p>		
Tartu Maaparandusbüroo	Hannes Puu	27.04.2008
Kiri lisas.		

Koostöö ja kooskõlastustuste kokkuvõte

nr	asutus	nimi	kuupäev
1	Tartumaa Keskkonnateenistus	Jalmar Mandel	24.03.2008
2	Tartu Maaparandusbüroo	Hannes Puu	27.03.2008
3	OÜ Jaotusvõrk	Alo Ressaar	28.03.2008
4	AS Elion Ettevõtted	Jaak Ulmas	28.03.2008
5	Tartumaa Päästeteenistus	Peeter Kaitsa	28.03.2008
6	Tartu Teedevalitsus	Jüri Tomson	10.04.2008
7	TartuTervisekaitsetalitlus	Andrei Smirnov	14.04.2008
8	Tiit Rander	Tiit Rander	07.04.2008
9	Katrin Mühlberg	Katrin Mühlberg	07.04.2008
10	Urmas Kitse	Urmas Kitse	07.04.2008
11	Aktsiaselts TREF äriregistrikood 10080052	-	07.04.2008
12	Bentak OÜ registrikood 10915829	Sverre Ploomipuu	07.04.2008
13	OÜ DOMINOR BALTIC registrikood 11116438	-	07.04.2008
14	Malle Ranne	Malle Ranne	07.04.2008

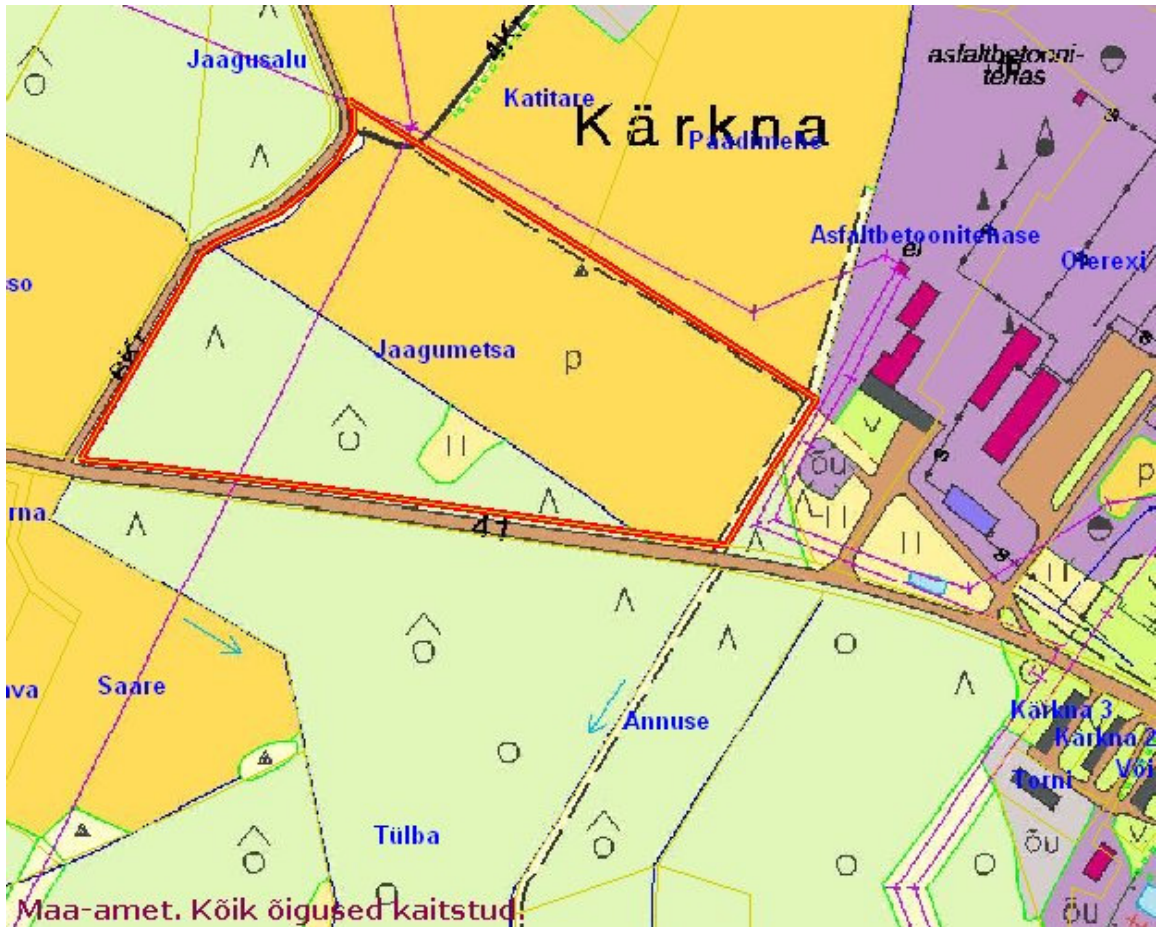
GRAAFILINE MATERJAL

KAART 1 Situatsiooniskeem M 1:10 000



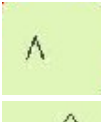


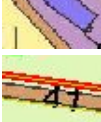


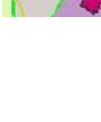
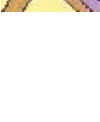


 planeeringuala piir

KAART 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5000



Legend

	põld		tootmis- või kõrvalhoone
	okasmets		ühiskondlik- või eluhoone
	segamets		katusealune
	tootmisõu		põhimaantee ja tee nr
	eraõu		teed ja platsid

KAART 3 Olemasolev olukord M 1:1000

KAART 4 Planeeringu põhikaart M 1:1000

KAART 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500

KAART 6 Tehnovõrkude planeering M 1:1000

KAART 7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kaart

KAART 8 Liikluskorraldus

KAART 9 Kruntide aadressi ja teenimede ettepanek

PLANEERINGU LISAD