

AS K&H Turu 45 D 51013 Tartu tel: 7308100,

Töö nr 06DP45

A – 1016

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: OÜ Betoonimeister

Asukoht: Tartu vald

Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering

Projektbüroo juhataja	Olev Saago.....
Projektijuht	Heiki Kalberg.....
Planeerija	Toomas Pöld.....
Planeerija	Kerli Sillaots.....

Sisukord

1.	<i>Seletuskiri</i>	4
1.1.	Ülesande koostamise alus	4
1.2.	Detailplaneeringu koostaja	4
1.3.	Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg	4
1.4.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	5
1.5.	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	5
1.5.1.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
1.5.2.	Olemasoleva olukorra analüüs	6
1.5.3.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
1.5.4.	Kruntide ehitusõigus	8
1.5.5.	Kruntide hoonestusala piiritlemine	9
1.5.6.	Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
1.5.7.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	12
1.5.8.	Ehitistevahelised kujad	13
1.5.9.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	13
1.5.10.	Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.	16
1.5.11.	Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	17
1.5.12.	Servituutide vajaduse määramine	19
1.5.13.	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	19
1.5.14.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	20
1.5.15.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20
1.5.16.	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	21
1.6.	Koostööde ja Kooskõlastuste kokkuvõte	22
2.	<i>Koostöö planeeringu koostamisel (skaneeritud)</i>	23
3.	<i>Kooskõlastused planeeringu koostamisel (skaneeritud)</i>	24
4.	<i>Kaardid</i>	29
4.1.	Situatsiooniskeem	30
4.2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	31
4.3.	Olemasolev olukord	32
4.4.	Planeeringu põhijoonis	33
4.5.	Tehnovõrkude planeering	34
4.6.	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	35
4.7.	Aadresside skeem	36
5.	<i>Lisad</i>	37
5.1.	Tartu Vallavalitsuse korraldus planeeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta 25.10.06	38

5.2.	Planeeringu lähteülesanne 25.10.06 (seitsmel lehel)	39
5.3.	Planeeringu lähteülesande lisa 1. skeem planeeringuala kohta	46
5.4.	Planeeringu algatamise kuulutus ajalehes Postimees 28.10.2006	47
5.5.	Eesti Energia tehnilised tingimused nr 102038, 31.10.06 (kahel lehel)	48
5.6.	Maanteeameti kirjad 17.08.06-10.11.06(neljal lehel)	50
5.7.	Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 5599319, 17.11.06	54
5.8.	Tartu Maavalitsuse kiri planeeringu kooskõlastuste määramise kohta 29.12.0656	
5.9.	Tartu Vallavalitsuse kirjad planeeringu lähteseisukohti tutvustava avaliku arutelu kohta huvitatud isikutele 08.01.2007 (kümnel lehel)	57
5.10.	Planeeringu lähteseisukohti tutvustava avaliku arutelu kuulutus ajalehes Postimees 10.01.07	67
5.11.	Nimekiri planeeringu eskiislahendust tutvustava arutelu osavõtjatest 18.01.0768	
5.12.	Planeeringu eskiislahendust tutvustava arutelu protokoll 18.01.07	69
5.13.	Tartu Vallavalitsuse korraldus planeeringu vastu võtmise kohta 21.03.07	70
5.14.	Planeeringu avaliku väljapaneku kuulutus ajalehes Postimees 24.03.07	71
5.15.	Tartu Maavalitsuse kiri planeeringu järelvalve teostamise kohta 08.05.07	72
5.16.	Tartu Vallavolikogu otsus planeeringu kehtestamise kohta 16.05.07	73
5.17.	Planeeringu kehtestamise kuulutus ajalehes Postimees 18.05.07	74

1. Seletuskiri

1.1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on OÜ Betoonimeister (esindaja Aarne Rohtvee). Algamise taotlus nr DP 46 laekus 11.07.2006.a.

1.2. Detailplaneeringu koostaja

Algamise taotluse esitaja valikul Planeerimisseaduse § 13 sätestatud tingimustele vastav isik (antud juhul AS K&H).

1.3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on jagada maaüksused kruntideks, määrata uutele kruntidele ehitusõigused äri- ja tootmisfunktsiooniga hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks, lisaks anda lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 10,3 ha asub Tartu vallas Jõhvi – Tartu - Valga mnt. ääres ja hõlmab Martini, Toriserva, Toriotsa maaüksuseid ja osa Tori tee maaüksusest. Koostamise ajal asuvad planeeritud alal:

Toriserva maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0876); omanik- OÜ Betoonimeister; maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa; pindala- 4,02 ha;

Toriotsa maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0928); omanik- OÜ Betoonimeister; maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa; pindala- 12505 m²;

Martini maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0875); omanik- OÜ Betoonimeister; maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa; pindala- 4,94 ha;

Planeeritud ala piirneb põhjast Tori kinnistu ja Tori tee maaüksusega, idast Jõhvi – Tartu - Valga maanteega, lõunast Kärdi kinnistuga ning läänest Tori-Mini, Sulevi ja Eveli kinnistutega.

Lisaks jääb planeeringualasse osa Tori tee maaüksusest, mis on planeeritavatele maaüksustele juurdepääsuteeks.

Alal hooneid ei ole ning maapind on kirde-edela suunas langev.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

1.4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Vallavalitsuse 25. oktoobri 2006. a korraldus nr 470 ja selle lisana olev Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne töö nr DP-46-2006.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

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

Kehtivad detailplaneeringud alal puuduvad

1.5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Brom Maamõõtmine, registreerimise nr EG 10009077 - 0001, koostatud 20.09.06, aktualiseeritud 20.09.2006 geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500. Alusplaani koostaja on kooskõlastanud geodeetilise alusplaani tehnoõrgu valdajatega.

1.5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritud ala jääb Jõhvi – Tartu - Valga, Aovere – Kallaste – Omedu ja Aovere Luunja maanteede ristumiskoha lähedusse, mille tõttu on alale väga hea juurdepääs.

Samas maanteede ristumiskohas asub bensiinijaam ja maaliini bussipeatus, tänu millele pääseb planeeringuala lähedusse ka bussiga. Arvestades Jõhvi – Tartu maantee ja liiklussõlme lähedust planeeringualale, on see asukoht kõige parem just tööstus-, tootmis- ja äripindade jaoks. Lisaks on kavandatud planeeringualast paremal teisel pool Jõhvi – Tartu – Valga maanteed asuvale Tori 2 kinnistule ärimaa sihtotstarve ning teadaolevalt tuleb sinna logistikakeskus.

Planeeringuala põhjakülge piirneb Tori tee kinnistuga, mis on juurdepääsuteeks maanteest kaugemal olevatele kinnistutele.

Planeeringu maa-ala asub Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga “Asustus ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” määratletud maakondliku, võimaliku riikliku tähtsusega väärtusliku maastikualal R3 (Lõuna- Vooremaa).

Käesolevas planeeringus on kasutatud nimetusi tänav ja tee maa-ala sünonüümidenä.

1.5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringualasse jäävad Toriserva (maakasutuse sihtotstarve-maatulundusmaa; pindala- 4,02 ha), Toriotsa (maakasutuse sihtotstarve-maatulundusmaa; pindala- 12505 m²) ja Martini (maakasutuse sihtotstarve-maatulundusmaa; pindala- 4,94 ha) maaüksused. Lisaks eelnimetatud maaüksustele käsitletakse planeeringuala idaservas Toriserva maaüksusest kuni Jõhvi – Tartu – Valga maantee telgjooneni kulgevat ala ja osaliselt Martini ning Toriserva maaüksusest põhja jäävat Tori tee-maalala. Planeeringualast lõunasse jääb Kärdi (maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa; pindala- 16600m²). Läände jääb Tori-Mini (maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa; pindala-

21500m²) ja Sulevi (maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa; pindala- 63600m²).

Planeeringualale jäävad järgnevad kitsendused:

Jõhvi – Tartu – Valga maantee tehnoloogiline vöönd (30 meetrit), kaitsevöönd (50 meetrit) ja sanitaarkaitsevöönd (200 meetrit). Planeeringuala kagunurka jääb Vasula peakraavi ehituskeeluvöönd (25 meetrit) ja kalda piiranguvöönd (50 meetrit).

Planeeringualal ja naaberaladel puudub hoonestus, kasvavad mõned üksikud puud ja põetud kuusehekk maantee ääres. Ala kasutatakse viljapõldude ja rohumaana. Olemas on drenaaž, mis kuivendab maapinda ja suunab kogutud vee naaberkinnistul asuvasse Vasula peakraavi.

1.5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kokku on planeeritud 14 krunti. Maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad)

vt tabel 1.

Tabelites on hektar-mõõtühikut kasutatud kruntide puhul, kus täpsemat mõõdet pole võimalik anda.

Tabel 1

Maakasutuse koondtabel

<i>Krundi nimetus</i>	<i>Planeeringueelne pindala (m² mõnel juhul ka ha, kuid siis on mõõtühikud eraldi juurde märgitud)</i>	<i>Planeeringujärgne pindala (m²)</i>	<i>Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed</i>	<i>Krundi avalik kasutus</i>
Martini	4,94 ha	-	-	-
Pos 1	-	2018	Th 100%	-
Pos 2	-	8330	Th 95%, Ä 5%	-
Pos 3	-	5140	Th 95%, Ä 5%	-
Pos 4	-	4973	Th 95%, Ä 5%	-
Pos 5	-	10560	Th 100%	-
Pos 6	-	4108	Th 95%, Ä 5%	-
Pos 7	-	37	Th 100%	-
Pos 8	-	2827	Th 95%, Ä 5%	-
Pos 10	-	4168	Th 95%, Ä 5%	-
Pos 12	-	584	Th 95%, Ä 5%	-
Pos 14	-	6676	L 100%	Avalik kasutus
Toriserva	4.02	-	-	-

Krundi nimetus	Planeeringueelne pindala (m ² mõnel juhul ka ha, kuid siis on mõõtühikud eraldi juurde märgitud)	Planeeringujärgne pindala (m ²)	Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed	Krundi avalik kasutus
Pos 6	-	17673	Th 95%, Ä 5%	-
Pos 8	-	2123	Th 95%, Ä 5%	-
Pos 9	-	5497	Th 95%, Ä 5%	-
Pos 10	-	1740	Th 95%, Ä 5%	-
Pos 11	-	7330	Th 95%, Ä 5%	-
Pos 12	-	268	Th 95%, Ä 5%	-
Pos 13	-	3345	Th 95%, Ä 5%	-
Pos 14	-	2248	L 100%	Avalik kasutus
Toriotsa	12496 m ²	-	-	-
Pos 1	-	5208	Th 100%	-
Pos 12	-	3195	Th 95%, Ä 5%	-
Pos 13	-	3279	Th 95%, Ä 5%	-
Pos 14	-	811	L 100%	Avalik kasutus

1.5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 2) on määratud: 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 4) hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrguste vahemik.

Tabel 2

Kruntide ehitusõigus

Address	Pindala (m ²)	Sihtotstarve või sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind (m ²)	Hoonete suurim lubatud korruselisus / kõrgus ja kõrguste vahemik meetrites maapinnast	Hoonete suurim lubatud arv
Pos 1	7230	Th 100%	200	1 / 2.5-4	1
Pos 2	8330	Th 95%, Ä 5%	2990	2 / 6-12*	2
Pos 3	5140	Th 95%, Ä 5%	2570	2 / 6-12*	2
Pos 4	4973	Th 95%, Ä 5%	2490	2 / 6-12*	2
Pos 5	10560	Th 100%	60	1 / 2.5-4	1
Pos 6	21780	Th 95%, Ä 5%	10900	2 / 6-12*	2
Pos 7	37	Th 100%	16	1 / 2.5-4	1
Pos 8	4950	Th 95%, Ä 5%	2470	2 / 6-12*	2
Pos 9	5497	Th 95%, Ä 5%	2750	2 / 6-12*	2
Pos 10	5910	Th 95%, Ä 5%	2955	2 / 6-12*	2
Pos 11	7330	Th 95%, Ä 5%	3665	2 / 6-12*	2
Pos 12	4047	Th 95%, Ä 5%	2020	2 / 6-12*	2
Pos 13	6624	Th 95%, Ä 5%	3305	2 / 6-12*	2
Pos 14	9737	L 100%	-	-	-

* lubatud korruselisus- büroohoonetel kuni 3, tootmis- ja laohoonetel kuni 2;

Th – tootmishoonete maa;

Ä – ärimaa;

L – transpordimaa.

002 Ä – ärimaa, 007 L – transpordimaa, 0030 –Th - tootmishoonete maa (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused).

Planeeringualasse ulatuvad piirangud:

- Jõhvi – Tartu – Valga mnt. kaitsevöönd on 50 m tee äärmisest teljest.

Kruntidel on maapinna kõrguste muutmise lubatud vajaliku vertikaalplaneerimise otstarbel. Kõikidel kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademevett ei juhitaks naaberkruntidele.

1.5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalade kujud on planeeritud üldjuhul vastavalt kruntide kuju järgi. Kohtades, kus on hoonestusala planeeritud läbi mitme krundi või kus on ehitust keelavad piirangud (peakraavi ehituskeeluvöönd, maantee kaitsevöönd), on hoonestusala kuju krundi kujust erinev.

Äri- ja tootmissihtotstarbega kruntidel ei ole hoone võimalikku asukohta ja mahtu näidatud sellepärast, et ei ole teada, mis funktsiooniga- äri ja tootmispindasid sinna täpselt tahetakse ehitada ja planeeringuga on jäetud võimalus ehitada vajadusel hoone läbi mitme krundi, kui see kujuneb hiljem vajalikuks. Hoonestusalale on seatud kohustuslik ehitusjoon, kus hoone üks või kaks külge (fassaadid) peavad asuma kohustuslikul ehitusjoonel. Hoonete täpne asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus.

Hoonestusala planeerimisel on jäetud järgneva etapi jaoks võimalikult palju mänguruumi hoonete projekteerijale, kuid planeeringuga on seda piiratud nii palju, et tekiks tajutav korrapärane esteetilisest mõttes hea väljanägemisega tänavaruum (hooned ühel joonel, mitte üle 50% kõrguste erinevustega, ühte

tüüpi katused, omavahel kokku sobivad viimistlusmaterjalid ning värvitoonid). Hoonestusaladest väljapoole on hoonete ehitamine keelatud.

Hoonestusala piiresse võib rajada ainult krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

1.5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Tee maa-ala planeeringualal on kavandatud avalikuks kasutuseks.

Planeeringuala jääb Tartu kesklinnast kõige otsemat teed liikudes ca 10 km kaugusele. Planeeritud ala piirneb idast Jõhvi – Tartu - Valga maanteega.

Planeeringualale pääseb Jõhvi – Tartu - Valga maanteelt Tori tee kaudu, mida kasutavad hetkel sealsed kohalikud elanikud. Vastavalt Maanteeameti poolt väljastatud tingimustele käesoleva planeeringu kohta on juurdepääs lubatud Tartu – Jõhvi - Valga maanteele ainult planeeringuala idapoolse külje lõunapoolsest osast. Olemasolev mahasõit põhimaanteelt Tori teele suletakse ja kohalikule liiklusele tagatakse pääs Tori teele planeeringuala sisetee ning kavandatud uue ristmiku kaudu. Tori tee mahasõit likvideerida pärast läbiva sisetee ja uue ristmiku väljaehitamist. Sõiduautodele suletud Tori tee lõik on planeeritud kergliiklusteeks. Planeeritud juurdepääsutee Jõhvi – Tartu - Valga maanteelt planeeringualale on lahendatud skemaatiliselt. Täpsemalt tuleb juurdepääs lahendada projektiga (kiirendus- aeglustusrajad, lubatavad pöörded, vajalik sõidutee laiendamine juurdepääsu kohas jne.).

Planeeritud sõidutee kulgeb planeeringuala kagunurgast läbi keskosa ala põhjaosas oleva Tori teeni välja, millega ristuvad kinnistute juurdepääsuteed ja ala lõunapoolsesse otsa on jäetud juurdepääsu võimalus Kärdi kinnistule. Teede maaala on määratud avalikuks kasutamiseks. Täpsemalt määratakse teede ristumiskohtade liikluskorraldus teede projekteerimise käigus. Soovitatav on seada alale 50 km/h kiirusepiirang.

Tee maa-ala laiuseks on planeeritud ca 17m. Sõidutee ligikaudseks laiuseks on 7m ja kergliiklustee laiuseks 3m. Sõidutee ja kergliiklustee või jalakäijate tee vahele on planeeritud 3m laiune haljasriba, mis tagab kergliiklejate parema ohutuse, märja ilma korral on paremini välditud kergliiklejate pritsimine.

Täpsed teede dimensioonid tuleb lahendada projektiga. Teede ristumisel kraavidega tuleb kraavidesse paigaldada truubid. Tee maa-alale on planeeritud tänavavalgustus. Tänavavalgustuspostide tüübid ja asukohad lahendatakse täpsemalt projektiga.

Juurdepääsud on planeeritud kõigile kruntidele. Pos 9 krundile on juurdepääs planeeritud Pos 8 krundi kaudu, millele on määratud realservituut. Planeeritud kruntidele on määratud ka krundipiiri osa, millelt ei või rajada juurdepääse. (vt kaarti nr 4, põhijoonis).

Parkimiskohtade arvutus planeeritud kruntidele arvutatakse äärelinna vööndi järgi vastavalt Eestis kehtivale „Linnatänavad“ standardile EVS 843:2003.

Parkimine on lubatud vastavalt liikluseeskirjale tänava-alal, kui ei takistata liiklust ja ei blokeerita kruntidele juurdepääse.

Üle 10 kohaga parkimisaladele on vajalik paigaldada õlipüüdurid. Parkimisalad on kõvakattega.

Äri- ja tootmissihtotstarbega kruntidel tuleb projekteerimise käigus lahendada parkimine kruntide siseselt. Täpset parkimiskohtade arvu kruntidel eraldi välja toodud pole, sest planeeringu koostamise käigus pole planeeritud hoonete tegevus teada. Parkimiskohtade arv peab vastama parkimisnormatiivile.

Parkimiskohtade asukohad tuleb täpsustada hoonestuskavast ja hoonete liigist lähtuvalt. Juhul, kui vastavalt hoone kasutamise liigile ei ole võimalik kogu parkimist krundi hoonestusala sisse mahutada, tuleb vähendada krundi ehitusalust pindala või vähendada haljasala pindala nii palju, et minimaalne nõue 10% haljastust oleks kruntidel tagatud.

Parkimiskohtade arv peab igal krundil vastama Eestis kehtivale standardile „Linnatänavad EVS 843:2003“. Teekaitsevööndi laius on 0m, kuna ta ühtib tee maa-ala piiriga.

Teedele ja parkimisaladele tuleb rajada kõvakate (asfalt, tänava kivi jne.).

1.5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3m kõrguselt) on vähemalt 0,08m.

Planeeritud alal on kõrghaljastust väga vähesel määral ala idapoolsel küljel, enamust on rohumaa.

Tee maa-alale on planeeritud 3m laiune haljasriba, kuhu rajatakse kõrghaljastus. Kõrghaljastuse rajamisel tee maa-alale arvestada tehnovõrkudest tulenevate nõuetega; puittaime liigi valikul võtta arvesse tema vastupidamise võimet soola ja heitgaaside osas.

Pos 6 krundi põhjakülge on planeeritud kõrghaljastus, et varjata vaadet maanteelt tehasele (Pos 6 kohta on ainukesena teada, et sinna tahetakse betoonitehast rajada). Seal, kuhu on planeeringuga ette nähtud tehnovõrkude koridorid, ei istutata puid.

Kruntidele rajada haljastust vähemalt 10% ulatuses krundi pindalast.

Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud. Krundi piiridele võib rajada piirdehekke kõrgusega kuni 1,5 meetrit. Kruntidelt kogutakse sademevesi kokku ja juhatakse tee maa-alale planeeritud sademevee kraavi kaudu planeeringualast lõunas olevasse Vasula peakraavi. Tehnovõrkude planeeringu joonisel on määratud ka planeeritud tee ristmike ligikaudsed kõrgused.

Heitlehiste ja igihaljaste puude osakaal võiks olla 50% ja 50% kogu planeeringuala ulatuses.

Piirdetarad peavad kokku sobima hoone arhitektuuriga. Piirded ei tohi asuda väljaspool krundi piire ning olla kõrgemad kui 1,5 meetrit.

Tee maa-ala poolsed piirded peavad olema läbipaistvad, mis pakub vaheldust tänaval jalutajale.

Prügikonteinerite asukohad määratakse igal krundil eraldi vastavalt konkreetsele ehitusprojektile.

1.5.8. Ehitistevahelised kujad

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded." Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass äri- ja tootmishoonetel on TP 2; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitiste täpsem tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on lubatud käesolevas planeeringus, tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

Juhul, kui krundile kavandatakse tegevust, mis nõuab tegevusest tingituna täiendavaid kujasid naaberhoonetest, ei tohi kuja nõudva hoone ehitamisega ilma naaberomaniku nõusolekuta kitsendada naaberkrundi hoonestusala.

1.5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

1.5.9.1 Üldosa

Olemasolevatest tehnovõrkudest kulgeb planeeringuala idaservas sidekaabel, Jõhvi – Tartu – Valga maantee, Aovere – Kallaste – Omedu ja Aovere – Luunja ristmiku servas on olemas Aovere 15 / 0.4 kV alajaam. Sademevesi on võimalik juhtida planeeringuala lõunaservas olevasse Vasula peakraavi. Vee-, kanalisatsiooni ja kütte võrk tuleb rajada lokaalsena. Planeeringuga on lahendatud kõigi ehitatavate kruntide tehnovõrkudega varustatus. Tehnovõrgud on kavandatud maa-alustena tee maa-alale.

Kruntide ühendused teel olevate võrguliinidega on lahendatud skemaatiliselt, täpsed krundiühenduste asukohad ning tehnovõrkude ühendamine väljaspool planeeritud ala tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus.

1.5.9.2 Veevarustus ja tuletõrje veevarustus

Veevarustus saadakse planeeringualale kavandatud puurkaevust. Puurkaevu planeerimisel on arvestatud maksimaalseid tarbimise mahte; sealhulgas tuletõrje maksimaalne veevarustusvajadusega.

Igale krundile on planeeritud tee maa-alal olevast torustikust eraldi ühendustorustik. Puurkaevu filtrite puhastuseks on kanalisatsioonitoru ühendus ette nähtud ka puurkaevuni.

Tuletõrjervee mahutid on planeeritud tee maa-alale pinnasesse 150-200m vahekaugusega. Kokku on planeeritud kolm tuletõrjervee mahutit, millega tagatakse piirkonnas välistulekustutusvee tarbimisvajadus 15l/s. Kustutusajaks arvestada kuni 6 tundi (vastavalt Eestis kehtivale standardile „Ehitiste tuleohutus“ EVS 812-6:2005, on see piisav; selle standardiga tuleb arvestada ka edasise projekteerimise käigus). Veevõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused piirkonnas ühisveevärki valdavalt ettevõttelt.

1.5.9.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Kruntide reoveekanaliseerimistorustik ühendatakse planeeritud puhastisse isevoolsena. Planeeritud reoveepuhasti asub planeeringuala edelapoolses nurgas. Igale krundile on planeeritud eraldi ühendustorustik tee maa-ala torustikust, reoveepuhastini on planeeritud veetoru olmevee tarvis.

Planeeritud ala asub võrreldes naaberaladega küllaltki madalal ning seetõttu on olemas dreneažitorustik, mis enamalt jaolt kuulub likvideerimisele, kuid dreneažitorude asemel juhitakse sademevesi ära tee maa-alale planeeritud sademevee kraavi kaudu. Arvestatud on ka planeeritud ala läbivate dreneažitorustikega, mis kuivendavad naaberalasid, et ka see vesi ära juhtida. Kõikidel kruntidel, kus on suuremad autode parkimisalad (vähemalt 10 parkimiskohta), tuleb eelnevalt sademevesi kokku koguda ja seejärel läbi sademevee kanalisatsioonitoru ja õlipüüdu kraavi juhtida. Sademevesi juhitakse ära isevoolsena planeeringuala lõunapoolses servas olemasolevasse Vasula peakraavi. Vajadusel teha enne projekteerimist uuringud, kas Vasula peakraav suudab antud planeeringualalt kokku kogutud sademevett vastu võtta või on vajalik Vasula peakraavi rekonstrueerida.

Kruntidel on keelatud suuremahuline maapinna kõrguste muutmine. Kõikidel kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademevett ei juhitaks naaberkruntidele.

Tee maa-ala vertikaalplaneering tuleb lahendada nii, et sademevesi koguneks kõik sademeveekraavi.

1.5.9.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektriühendus on planeeritud olemasoleva Aovere 15 / 0.4 kV alajaama haruliini pikendusena maakaablitega. Ala summaarne, arvestamata üheaegsustegurit, peakaitsmete suurus on 3 x 1400 A. Alale on planeeritud üks komplektalajaam. Alajaama asukoht on valitud eeldatavasse koormuskeskmesse. Elektrikaablite täpne asukoht ja ühendused hoonetega täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Liitumiskilbid tuleb paigaldada krundi piiridele, nende elektritoited nähakse ette 0,4kv maakaablitega planeeritavast alajaamast.

Tee maa-alale on planeeritud tänavavalgustuskaabel. Sõidutee ja kergliiklustee või kõnnitee vahelisel eraldusribal tuleb puu asendada tänavavalgustuspostiga kohtades, kus tänavavalgustuspost projektiga ette nähakse. Juhul, kui tänavavalgustuspost paigutada puude vahele nii, et sinna eraldi vaba ruumi ei tekitata, ei pruugi valgus piisavalt sõiduteele ja kergliiklus- või kõnniteele paista. Elektrivõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused piirkonnas elektrivõrku valdavalt ettevõttelt.

1.5.9.5 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud telekommunikatsioonikaabli ühendus saadakse Aovere küla Lepiku talu Vesneri ATJ-ist. Telekommunikatsiooni-kaabel on planeeritud tee maa-alale, kust saavad ühenduse kõik krundid. Planeeritavat ala läbib olemasolev sidekaabel, millele antud planeeringus on näidatud osaliselt uus asukoht.

Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused telekommunikatsioonivõrku haldavalt ettevõttelt.

1.5.9.6 Küte

Planeeritud hoonete vajalik küttevareustus lahendatakse lokaalsena. Gaasitrass jääb alast mitme kilomeetri kaugusele, et selle toomine planeeritud alale ei tasu ära.

Tehnovõrkude pikkused on toodud tabelis 3.

Tabel 3

Tehnovõrkude rajamise koondtabel

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Ligikaudne pikkus</i>
Madalpinge elektrikaabel	1210 m
Keskpinge elektrikaabel	730 m
Tänavavalgustuse madalpinge elektrikaabel	480 m
Telekommunikatsioonikaabel	920 m
Isevoolne reoveekanaliseerimisitoru	820 m
Sademevee kraav	2740 m
Veetoru	820 m

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

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Jäätmemajandus tuleb korraldada kas igal krundil iseseisvalt või kruntide peale ühiselt. Olmejäätmed, samuti õli- ja muud ohtlikud jäätmed, tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Prügikonteinerite täpseid asukohti kruntidel pole planeeringuga määratud.

Hoonetele ei või anda ehitisluba enne, kui on välja ehitatud planeeringujärgne nõuetele vastav veetorustik, kanalisatsioonitorustik, elektrivarustus ja teedevõrk. Vastavalt Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule 'Asustust ja maakasutust suunavad keskkonna-tingimused' asub planeeringuala määratletud maakondliku, võimaliku riikliku tähtsusega väärtusliku maastiku alal R3 (Lõuna Vooremaa).

Eelnevast tulenevalt on planeeritud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidele keelatud olulist keskkonnamõju tekitavate äri- ja tootmisettevõtete ehitamine. Kohalikul omavalitsusel on õigus enne ehitusloa väljastamist keskkonnamõtjude hindamise algatamist nõuda.

Planeeringu realiseerimisel tagada Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud SoM 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüratasemed ka uute planeeritavate alade ja ehitavate hoonete puhul, arvestades edaspidist arengut.

Planeeringualale paigaldatavatele prügikonteineritele peab olema prügiveoautode juurdepääs tagatud vähemalt 10m kaugusele konteineritest. Olmejäätmete äravedajal peab olema jäätmeluba. Litsents on nõutav ohtlike jäätmete käitlemisel. Prügikonteinerite asukohad määratakse igale krundile eraldi vastavalt konkreetsele ehitusprojektile.

Maaparandussüsteem asendatakse planeeringuala ulatuses sademevee kanalisatsiooni ja sademevee kraavidega olemasoleva Vasula peakraavini. Kõikidelt suurematelt parkimisaladelt (kus on üle 10 parkimiskoha) tuleb sademevesi kokku koguda ja läbi õlipüüdurite tee maa-alale planeeritud sademevee kraavi juhtida. Vasula peakraavil on ehituskeeluvööndi ulatus kraavi tavalisest veepiirist 25m, kus on ehitiste rajamine keelatud.

1.5.11. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Arvestades planeeringuala paiknemist Eesti ühe olulisema maantee servas ja suurema liiklussõlme läheduses, tuleb planeeringuala hoonestus kavandada ühtse tervikuna ja tavapärasest esinduslikuma välimusega; eriti see osa, mis jääb maanteelt ja liiklussõlmelt näha.

Nõuded hoonete väliskujundusele:

- lubatud korruselisus- büroohoonetel kuni 3, tootmis- ja laohoonetel kuni 2;
- Lubatud ehitada katuseid kaldega 0 – 20 kraadi;

- harjajoon võib olla paralleelne ja risti kohustusliku ehitusjoonega.
- Sobivaks katusetüübiks on lamedam viilkatus või lamekatus;
- Katuste kattematerjaliks plekk - või rullmaterjal.
- Välisviimistluses lubatud kasutada kivivoodrit, krohvi, puitu, klaasi või plekki.
- kohustuslik ehitusjoon on planeeritud 10m kaugusele tee maa-ala krundipiirist.
- +/- 0.00 sidumine

Maapinna absoluutkõrguse alguspunkt on arvestatud geoalusel tähistatud maapinna kõrgemaist punktist hoonestusalal (va tehislikud künkad või muud maapinna vormid, mis maapinna reljeefist konkreetset eristuvad). Arvestades planeeringuala maapinna 5m kõrguste erinevust, järgivad ka hooned maapinna kõrguste muutumist. Lisaks olemasoleva maapinna kõrgeimale punktile hoonestusalal on arvestatud kõrguste vahemiku kõrgeimaks punktiks ligikaudset soklikõrgust 0,5m võrra rohkem. Täpselt määratakse hoonete kõrgused maapinnast arhitektuursete projektidega, mille tulemusel võib mõnel juhul tulla hoone aluskõrgus maapinna kõrgusest madalam, kui tabelis näidatud.

Tabel 4

Planeeritud hoonete absoluutkõrguste vahemikud

<i>Pos nr.</i>	<i>Olemasolev maapinna absoluutkõrguste vahemik, arvestatuna maapinna kõrgeimast punktist (m).</i>	<i>Hoone absoluutkõrguste vahemik 12m maapinnast (m).</i>
Pos 1	57,00-57,50	61,00-61,50
Pos 2	57,00-57,50	69,00-69,50
Pos 3	57,40-57,90	69,40-69,50
Pos 4	57,80-58,20	69,80-70,20
Pos 5	59,71-60,21	71,71-72,22
Pos 6	62,00-62,50	74,00-74,50
Pos 7	58,19-58,69	62,19-62,69
Pos 8	58,98-59,48	70,98-71,48
Pos 9	59,78-60,28	71,78-72,28
Pos 10	58,57-59,07	70,57-71,07
Pos 11	60,70-61,20	72,70-73,20
Pos 12	58,49-58,99	70,49-70,99
Pos 13	59,53-60,03	71,53-72,03

Keelatud:

- püstitada palkmaju;
- püstitada kaarhalle;
- võlvitud aknad ja ukсед;
- erksad värvitoonid fassaadil (näiteks „ultra“ - värvitoonid);
- teisi materjale jäljendavaid plastikkatteid;

1.5.12. Servituutide vajaduse määramine

Reaal- ja isiklike servituutide seadmise vajadus on vastavalt tabel 5-le.

Tabel 5

Reaal ja isiklike servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Pos 1	Reaalservituut	Pos 1 Sademeveekraavi valdaja
Pos 6	Isiklik kasutusõigus	Pos 6 Telekommunikatsioonivõrgu valdaja
Pos 8	Reaalservituut Isiklik kasutusõigus	Pos 9 Elektrivõrgu valdaja Telekommunikatsioonivõrgu valdaja Kanaliseerimisvõrgu valdaja Veevõrgu valdaja
Pos 9	Isiklik kasutusõigus	Pos 9 Telekommunikatsioonivõrgu valdaja
Pos 11	Isiklik kasutusõigus	Pos 11 Telekommunikatsioonivõrgu valdaja

1.5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on peetud:

- teede ja hoonetevahelist head nähtavust ja valgustatust;
- konkreetseid ja selgelt eristatavaid juurdepääse ja liikumisteid kergliikluse eristamist sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimist;
- territoriaalsust (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- head vaated ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiirilist ruumilist eristamist.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- eraalale võõrastele juurdepääsu piiramisega;
- valdusele sissepääsu piiramisega;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamisega;
- atraktiivsete materjalide, värvide kasutamisega;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivse maastikukujunduse, arhitektuuri, tänavamööbli ja kõnniteede; suunaviitade kasutamisega;
- üldkasutatavate alade korrashoiuga.

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

Planeeringuala jääb Jõhvi – Tartu – Valga maantee äärde, millest tulenevalt, tagada Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud SoM 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud norm-müratasemed, kui planeeringualale tulevad asutused, mis seda nõuavad. Jõhvi – Tartu – Valga maantee äärsete kruntide ehitusõigus on piiratud maantee kaitsevööndi ulatuses (50m maantee äärmise sõiduraja teljest). Ala kagunurgas piirab ehitusõigust ka Vasula peakraavi ehituskeeluvöönd (25m tavalisest veepiirist) ja kalda piiranguvöönd (50m tavalisest veepiirist).

1.5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi teistele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja/või muud ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul, kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

1.5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kruntide sisesed teed ja juurdepääsud ehitatakse krundivaldajate poolt. Tehnovõrkude rajamine toimub tehnovõrguvaldajate ja krundiomanike kokkuleppel. Planeeringu rakendamiseks sätestatakse vajadusel väljaehitamise järjekord, kui planeeringut realiseeritakse etapiviisiliselt. Kohustus on välja ehitada rajatised. Ehitusloa väljastamise eeltingimuseks hoonetele peab olema infrastruktuuri väljaehitamine, et tagada juurdepääs planeeritavatele kruntidele (ehitusseaduse § 13). Kõige olulisem on esimese asjana välja ehitada juurdepääs planeeritud maa-alale ja tee maa-ala koos kõigi rajatistega (seal hulgas planeeritud sademevee kraav kuni olemasoleva Vasula peakraavini). Vastasel juhul ei ole planeeritud alale võimalik juurde pääseda ja erakruntidelt puudub võimalus oma sademevesi ära juhtida. Planeeritud ala tee maa-alale tuleb sõidutee ja kergliiklustee või kõnnitee vahelisele haljasalale istutada puuderida ja rajada tänavavalgustus.

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



1.6. Koostööde ja Kooskõlastuste kokkuvõte

Tartu Maaparandusbüroo

14.02.2007 nr 1-1/18, juhataja asetäitja Enn Banner / allkiri /- märkused / - lk 24-25

Tartumaa keskkonnateenistus

27.02.07, nr 41 - 12-3/11441, juhataja J. Mandel / allkiri / märkused /- lk 26

Eesti Energia AS

Kooskõlastatud OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkonnaga:

05.03.2007, nr 779, võrguarengu projekti juht A. Ressar / allkiri / märkused -lk 23

Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt

Päästeamet

05.03.2007, nr 7-13/4-171, juhtivinspektor P. Kaitsa / allkiri / - lk 32 kaardil 4 Põhikaart

Elion Ettevõtted AS

06.03.2007, sideliiniinsener-grupijuht J. Ulmas / allkiri / märkused / -lk 23

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt

Maanteeamet

14.03.2007, nr 11.3-2/533, peadirektori asetäitja M. Puust / allkiri / märkused / - lk 27

Tartu Teedevalitsus

19.03.2007, juhataja asetäitja J. Tomson / allkiri / märkused /- lk 32 kaardil 4 Põhikaart

Kärdi kinnistu (79403:002:0452) omanikud

A. Raudsepp, P. Vaher / allkiri / - lk 32 kaardil 4 Põhikaart

2. Koostöö planeeringu koostamisel (skaneeritud)

Alo Ressaar
võrguarengu projektijuht
OÜ Jaotusvõrk

KOOSKÖLASTATUD nr. 779/2007
OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond
"05" 03.07. allkiri
TINGIMUSTEL:
Tööprojektid koostööstada
täiendavalt.

ÜLE VAADATUD

"06" 03.2007.a.

Tööjoonised koostööstada
täiendavalt


JAAK ULMAS
Elion Ettevõtte AS
sideliiniinsener-grupijuht



3. Kooskõlastused planeeringu koostamisel (skaneeritud)

TARTU MAAPARANDUSBÜROO

KÄSKKIRI

Tartu

14.veebruariil 2007 nr... 1/18

Maaparandusehitise maa-ala sihtotstarbe muutmise kooskõlastamine

Vastavalt "Maaparanduseaduse (RT I 2003, 15, 84) § 48 lõikele 1, 2, 3, 4 ja 5 ning võttes arvesse AS K&H poolt 14.02.2007 a. esitatud taotlust:

1. Kooskõlastab Tartu Maaparandusbüroo juhataja seoses detailplaneeringuga Tartumaa Tartu valla Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste maaparandussüsteemi maa-ala sihtotstarbe muutuse lisades äratoodud tingimustel;
2. Otsus jõustub pärast kooskõlastuse taotlejale teatavaks tegemist;
3. Sekretäril tagada kooskõlastuse andmine taotlejale.
4. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul haldusakti teatavaks tegemisest, esitades kaebuse Tartu Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Põllumajandusministeeriumisse haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.



Hannes Puu
Juhataja

Lisa: 1 lehel

Enn Banner 7421 571

Kooli 13
50409 Tartu

reg. nr 70002265

tel. 7422548
faks 7421609

**MAAPARANDUSSÜSTEEMI EHTISE
MAA-ALA SIHT- VÕI KASUTUSOTSTARBE MUUTMISE
KOOSKÖLASTUSE TEATIS**

1. Registreeringu andmed

Maaparandussüsteemi kood	2	1	0	4	3	2	0	0	2	0	0	6	0
Ehitise nimetus	Karusoo maaparandus										kood		

2. Siht- või kasutusotstarbe muutmise kooskõlastuse saaja nimi, äriregistri kood või isikukood, aadress ja sideandmed

Nimi	AS K&H												
Äriregistrikood	1	0	2	4	1	7	1	0	Isikukood ¹				
Maakond	Tartumaa							Postiindeks	51013				
Linn / vald	Tartu linn							Telefon	7308167				
Küla / alev								Faks	7308123				
Tänav / maja	Turu 45 d							E-post	toomas.pold@askh.ee				

3. Kinnisasja andmed

Omaniku nimi	OÜ Betoonimeister
Katastritunnus	79403:002:0876; 79403:002:0928; 79403:002:0875

4. Ehitise asukoha andmed

Maakond	Tartumaa	Küla / alev	Haava küla
Vald	Tartu		

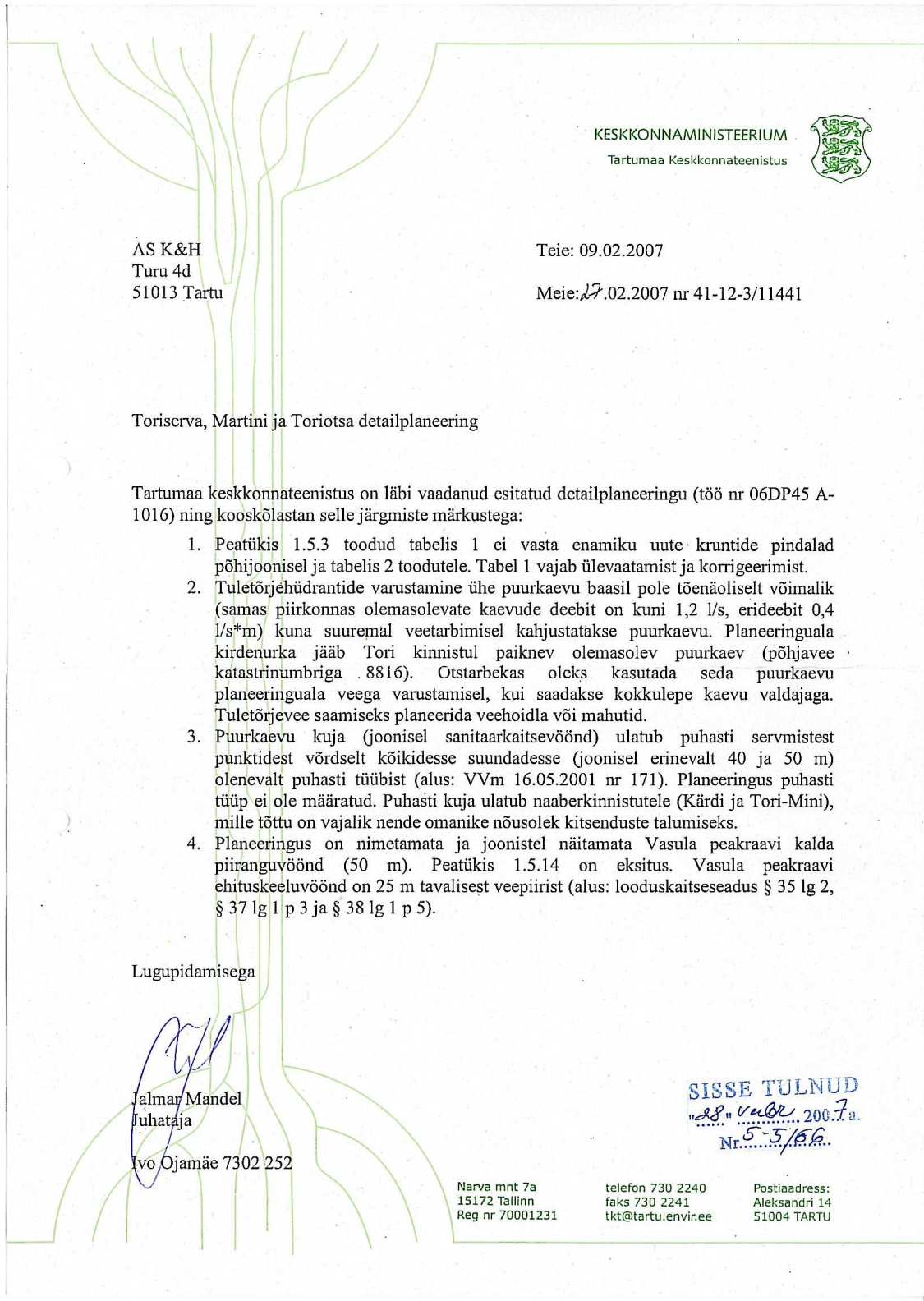
5. Siht- või kasutusotstarbe muutmise kooskõlastuse sisu kokkuvõte ja tingimused

Siht- või kasutusotstarbe muutmise kooskõlastuse	sisu kokkuvõte	Seoses detailplaneeringuga maa-ala sihtotstarbe, maatulundusmaa, muutus kooskõlastatud.
	tingimused	1. Naaberkinnisasjade maatulundusmaa drenaaži toimimise tagamiseks vältida setete sattumist drenaažisüsteemi. Selleks sulgeda vigastatud drenid trasside ja ehitiste rajamisel settetihedalt.

6. Siht- või kasutusotstarbe muutmise kooskõlastuse andmise andmed

Maaparandusbüroo	nimi	Tartu		
	kirja number	1 / 1 / 18	kuupäev	14.02.2007 a.

¹ äriregistrikoodi puudumisel märgitakse isikukood



AS K&H
Turu 4d
51013 Tartu

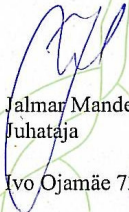
Teie: 09.02.2007
Meie: 17.02.2007 nr 41-12-3/11441

Toriserva, Martini ja Toriotsa detailplaneering

Tartumaa keskkonnateenistus on läbi vaadanud esitatud detailplaneeringu (töö nr 06DP45 A-1016) ning kooskõlastan selle järgmistele märkustega:

1. Peatükis 1.5.3 toodud tabelis 1 ei vasta enamiku uute kruntide pindalad põhijoonisel ja tabelis 2 toodutele. Tabel 1 vajab ülevaatamist ja korrigeerimist.
2. Tuletõrjehüdrantide varustamine ühe puurkaevu baasil pole tõenäoliselt võimalik (samal piirkonnas olemasolevate kaevude deebit on kuni 1,2 l/s, erideebit 0,4 l/s*m) kuna suuremal veetarbilisel kahjustatakse puurkaevu. Planeeringuala kirdenurka jääb Tori kinnistul paiknev olemasolev puurkaev (põhjavee katastrinumbriga .8816). Otstarbekas oleks kasutada seda puurkaevu planeeringuala veega varustamisel, kui saadakse kokkulepe kaevu valdajaga. Tuletõrjevee saamiseks planeerida veehoidla või mahutid.
3. Puurkaevu kuja (joonisel sanitaarkaitsevöönd) ulatub puhasti servmistest punktidest võrdselt kõikidesse suundadesse (joonisel erinevalt 40 ja 50 m) olenevalt puhasti tüübist (alus: VVm 16.05.2001 nr 171). Planeeringus puhasti tüüp ei ole määratud. Puhasti kuja ulatub naaberkinnistutele (Kärdi ja Tori-Mini), mille tõttu on vajalik nende omanike nõusolek kitsenduste talumiseks.
4. Planeeringus on nimetamata ja joonistel näitamata Vasula peakraavi kalda piiranguvöönd (50 m). Peatükis 1.5.14 on eksitus. Vasula peakraavi ehituskeeluvöönd on 25 m tavalisest veepiirist (alus: looduskaitseeadus § 35 lg 2, § 37 lg 1 p 3 ja § 38 lg 1 p 5).

Lugupidamisega


Jarmo Mandel
Juhataja
Ivo Ojamäe 7302 252

SISSE TULNUD
"18." veebruaril 2007 a.
Nr. 5-3/166.

Narva mnt 7a
15172 Tallinn
Reg nr 70001231

telefon 730 2240
faks 730 2241
tkt@tartu.envir.ee

Postiaadress:
Aleksandri 14
51004 TARTU

**MAANTEEAMET**

K&H AS
Turu 45d
51013 Tartu

Teie: 09.02.3007 nr. 56

Meie: 14.03.2007 nr. 11.3-2/533

T 3 Toriserva, Martini ja Toriotsa
detailplaneeringu koostöölastamine.

Maanteeamet on Betoonimeister OÜ-le oma 17. augusti 2006. a kirjaga nr 11.3-2/1769 ja detailplaneeringu eskiisi koostöölastusega 21. novembril 2006. a esitanud seisukoha planeeringualale juurdepääsu kohta, millest lähtuvalt tuleb olemasolev Tori tee mahasõit sulgeda ja rajada uus ristumine põhimaanteega. Samuti on Maanteeamet oma seisukohta täiendavalt põhjendanud Betoonimeister OÜ-le 10. novembril 2006. a esitatud kirjaga nr 11.3-2/1769-4.

Toetudes eelöeldule ja võttes aluseks Teeseaduse §19 lg 2, §25 lg 2, §36, §37 ning Tee projekteerimise normides ja nõuetes (RTL 2000, 23, 303) sisalduvad Maantee teede projekteerimismõisted koostöölastab Maanteeamet Tartumaa Tartu valla Haava küla Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste detailplaneeringu järgmistel tingimustel:

1. Näha ette olemasoleva mahasõidu sulgemine põhimaanteelt Tori teele ja kohalikule liiklusele tagatakse pääs Tori teele planeeringuala läbiva sisetee ning kavandatava uue ristmiku kaudu.

2. Tori tee mahasõidu likvideerimine näha ette pärast läbiva sisetee ja uue ristmiku väljaehitamist.

Lisad: Maanteeameti kirjad Betoonimeister OÜ 17.08.2006. a nr 11.3-2/1769 (koopia) ja
10.11.2006. a nr 11.3-2/1769-4 (koopia) ainult esimesele adressaadile

Lugupidamisega

Märt Puust
peadirektori asetäitja

Koopiad: Tartu Teedevalitsus Tartu Vallavalitsus
Veski 23 60501 Kõrveküla
51005 Tartu

Taivo Nõlvand 611 9370

Pärnu mnt. 463^A
10916
TALLINN

telefon: 611 9300
faks: 611 9360
e-post: info@mnt.ee



4. Kaardid



4.1. Situatsiooniskeem



4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed



4.3. Olemasolev olukord



4.4. Planeeringu põhijoonis



4.5. Tehnovõrkude planeering



4.6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis



4.7. Adresside skeem



5. Lisad



5.1. Tartu Vallavalitsuse korraldus planeeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta 25.10.06



5.2. Planeeringu lähteülesanne 25.10.06 (seitsmel lehel)



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



5.3. Planeeringu lähteülesande lisa 1. skeem planeeringuala kohta



**5.4. Planeeringu algatamise kuulutus ajalehes Postimees
28.10.2006**



***5.5. Eesti Energia tehnilised tingimused nr 102038, 31.10.06
(kahel lehel)***



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



5.6. Maanteeameti kirjad 17.08.06-10.11.06(neljal lehel)



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



5.7. Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 5599319, 17.11.06



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



**5.8. Tartu Maavalitsuse kiri planeeringu kooskõlastuste
määramise kohta 29.12.06**



5.9. Tartu Vallavalitsuse kirjad planeeringu lähteseisukohti tutvustava avaliku arutelu kohta huvitatud isikutele 08.01.2007 (kümnel lehel)



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



Haava külas asuvate Toriserva, Martini ja Toriotsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering



5.10. Planeeringu lähteseisukohti tutvustava avaliku arutelu kuulutus ajalehes Postimees 10.01.07



5.11. Nimekiri planeeringu eskiislahendust tutvustava arutelu osavõtjatest 18.01.07



5.12. Planeeringu eskiislahendust tutvustava arutelu protokoll

18.01.07



5.13. Tartu Vallavalitsuse korraldus planeeringu vastu võtmise kohta 21.03.07



**5.14. Planeeringu avaliku väljapaneku kuulutus ajalehes
Postimees 24.03.07**



5.15. Tartu Maavalitsuse kiri planeeringu järelvalve teostamise kohta 08.05.07



5.16. Tartu Vallavolikogu otsus planeeringu kehtestamise kohta

16.05.07



5.17. Planeeringu kehtestamise kuulutus ajalehes Postimees

18.05.07